

Sygn. akt VIII C 265/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Górniak

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. F.

przeciwko J. J.

o zapłatę 2.343,80 zł

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.343,80 zł (dwa tysiące trzysta czterdzieści trzy złote i osiemdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 października 2020 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.189,10 zł (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt dziewięć złotych i dziesięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 265/21

## UZASADNIENIE

W dniu 19 października 2020 roku powódka M. F., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wytoczyła przeciwko J. J. powództwo o zasądzenie kwoty 2.343,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 października 2020 roku do dnia zapłaty, ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że w dniu 24 czerwca 2017 roku strony zawarły umowę najmu okazjonalnego, na mocy której pozwany wynajmował lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł. w zamian za opłacanie czynszu (1.600 zł) oraz opłat eksploatacyjnych (370 zł). Umowa przewidywała jednocześnie obowiązek terminowego regulowania opłat związanych z faktycznym zużyciem m.in. wody oraz za ogrzewanie, gdy należność przewyższyłaby pobraną opłatę eksploatacyjną. W dniu 30 października 2018 roku umowa została rozwiązana. W tej dacie sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy, natomiast dzień później umowę z nowym najemcą. W dacie zdania lokalu przez pozwanego licznik podgrzania wody wskazywał zużycie 108,425 m<sup>3</sup>, wody i ścieków zużycie 142,996 m<sup>3</sup>, natomiast centralnego ogrzewania zużycie 104,782 m<sup>3</sup>/GJ. Wpłacona przez pozwanego kaucja została rozliczona na poczet zaległego czynszu i naprawy powstałych zniszczeń, a powódka poinformowała pozwanego o konieczności uregulowania przez niego należności po otrzymaniu rozliczenia mediów za 2018 rok. W dniu 22 maja 2019 roku powódka otrzymała od administratora nieruchomości indywidualne, roczne rozliczenie, które przewidywało dopłatę z tytułu zimnej i ciepłej wody w wysokości 1.232,90 zł oraz za centralne ogrzewanie w wysokości 1.110,90 zł. Należność tą powódka uiściła wraz z czynszem za 2019 rok, pomniejszając ją o istniejącą nadwyżkę wypracowaną przez nowego najemcę. Pozwany powiadomiony o niedopłacie nie kwestionował istnienia roszczenia i zapewniał, że je ureguluje, czego jednak nie uczynił. **(pozew k. 5-10)**

W dniu 16 listopada 2020 roku referendarz sądowy wydał przeciwko pozwanemu nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 1765/20), którym zasądził dochodzoną pozwem kwotę wraz z kosztami procesu. **(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 38)**

Nakaz ten pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżył sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu. Pełnomocnik zakwestionował powództwo co do zasady i co do wysokości. Podniósł, że dochodzone roszczenie nie znajduje oparcia w umowie najmu, że umowa nie zawierała stanów liczników na datę jej zawarcia, przez co powódka nie wykazała faktycznego zużycia mediów w trakcie obowiązywania stosunku najmu. Wskazał, że rozliczenie mediów dotyczy okresu od stycznia do grudnia 2018 roku, tymczasem od dnia 31 października 2018 roku pozwany nie był zobowiązany do uiszczania opłat za lokal. Dodał, że z umowy z w/w daty wynika wyłącznie wartość liczników przyjęta przez strony tejże umowy, która nie ma związku z faktycznym zużyciem mediów przez pozwanego. Wyjaśnił także, że z twierdzeń powódki nie wynika, jaka część zaliczek w kwocie 370 zł była zaliczana na poczet poszczególnych mediów. Wreszcie podniósł, że powódka była uprawniona do zaspokojenia swoich roszczeń z wpłaconej kaucji, czego nie uczyniła, co świadczy o braku takowych. **(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 55-56)**

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie. Pełnomocnik powódki uzupełniająco wyjaśnił, że wynajmująca dokonała rozliczenia spornych opłat względem nowego najemcy za okres od listopada do grudnia 2018 roku w oparciu o spisany w dacie rozwiązania umowy z pozwanym stan liczników oraz stan końcowy odczytany przez administrację. W zakresie centralnego ogrzewania (opłata zmienna) zużycie wyniosło 2,218 GJ, co przy wartości miesięcznych zaliczek (36,75 zł) i stawce za 1 m<sup>3</sup>/GJ (49 zł) dało niedopłatę w wysokości 35,12 zł. Z tytułu opłaty stałej za ogrzewanie u nowego najemcy powstała nadpłata w wysokości 7,60 zł. Z tytułu podgrzania wody nowego najemcę obciążało zużycie 1,575 m<sup>3</sup>, przy zaliczce miesięcznej 27,02 zł i cenie podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody – 14 zł. Tym samym najemca ten miał nadpłatę w wysokości 31,99 zł. Wreszcie za zimną wodę i ścieki zużycie za listopad i grudzień wyniosło 2,004 m<sup>3</sup>, do której to wartości należało doliczyć objętość wody podgrzanej (1,575 m<sup>3</sup>). Cena za 1 m<sup>3</sup> zimnej wody wynosiła 8,78 zł, a miesięczna zaliczka 47,50 zł, wobec czego po stronie nowego najemcy powstała nadpłata w kwocie 63,58 zł. Łącznie zatem nowy najemca za opisany okres miał nadpłatę na poziomie 68,05 zł, a zatem niedopłata wykazana w piśmie od administratora nieruchomości obciąża w całości pozwanego. Pełnomocnik wskazał ponadto, że pobierana od najemcy opłata eksploatacyjna (370 zł) obejmowała m.in.: CO koszty stałe – 41,81 zł, CO koszty zmienne – 36,75 zł, zaliczkę za zimną wodę i odprowadzanie ścieków – 47,50 zł oraz za podgrzanie wody – 27,02 zł. **(pismo procesowe k. 68-71v., k. 84-84v., protokół rozprawy k. 97-98, k. 106-115)**

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

Powódka M. F. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł..

W dniu 24 czerwca 2017 roku powódka zawarła z pozwanym umowę najmu okazjonalnego lokalu, o którym mowa wyżej. Zgodnie z treścią umowy, wynajmująca zobowiązała się wydać najemcy lokal w zamian za uiszczanie czynszu najmu w kwocie 1.600 zł oraz opłaty eksploatacyjnej w wysokości 370 zł, w której zawarte były opłaty za wywóz śmieci oraz zaliczki za wodę i ogrzewanie. Zgodnie z umową najemcę obciążały opłaty za faktyczne zużycie energii elektrycznej na podstawie przedstawionych przez wynajmującego rachunków, a także opłaty za zużycie wody i ogrzewanie przekraczające opłatę eksploatacyjną (§ 4 pkt 3). Tytułem zabezpieczenia roszczeń wynajmującego pozwany uiścił kaucję w kwocie 2.000 zł, która podlegała zwrotowi bezzwłocznie po rozliczeniu ostatniego rachunku za energię elektryczną i po potrąceniu kosztów ewentualnych napraw obciążających najemcę oraz innych roszczeń wynajmującego. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 1 lipca 2017 roku z dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia. Załącznik do umowy stanowił protokół zdawczo-odbiorczy.

W związku z zawarciem przedmiotowej umowy najemca złożył przed notariuszem oświadczenie o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w art. 19f ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Liczniki od lokalu, stanowiące podstawę rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz wody, są umiejscowione na klatce schodowej i zostały spisane przez strony w dacie zawarcia umowy.

Początkowo pozwany dokonywał opłat za lokal w formie przelewów, następnie, na prośbę powódki, pobierała ona należność w formie gotówkowej. **(dowód z przesłuchania powódki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 grudnia 2021 roku, dowód z przesłuchania pozwanego – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 grudnia 2021 roku, zeznania świadka I. A. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 grudnia 2021 roku, umowa najmu okazjonalnego k. 14-18, protokół zdawczo-odbiorczy k. 19, oświadczenie o poddaniu się egzekucji k. 20-23)**

Umowa stron została rozwiązana w dniu 30 października 2018 roku, a lokal miał zostać przekazany nowemu najemcy. W tej dacie powódka sporządziła z nowym najemcą protokół zdawczo-odbiorczy, w treści którego wskazano następujące stany liczników: 00108,425 m<sup>3</sup>, 00142,996 m<sup>3</sup>, (...),782 GJ. W chwili wykonywania tej czynności pozwany był obecny w lokalu, nie brał jednak czynnego udziału w spisaniu liczników, choć propozycja w tym zakresie padła ze strony powódki. Przedmiotowego dnia lokal był opróżniony z rzeczy pozwanego. Z uwagi na powstałe w lokalu szkody (zniszczone drzwi i futryna od łazienki, panele oraz ściana) strony postanowiły, że zdanie kluczy odbędzie się w dniu następnym.

Tego samego dnia powódka przesłała pozwanemu wiadomość email, w treści której podniosła, że koszt wymiany uszkodzonych drzwi wynosi ok. 1.950 zł i zaproponowała rozliczenie tego w dniu następnym.

W dniu 31 października 2018 roku powódka ostatecznie odebrała lokal od pozwanego oraz ustaliła z nim, że wpłacona kaucja zostanie zaliczona na poczet powstałych zniszczeń, na co pozwany przystał. Dlatego też strony odstąpiły od protokolarnego spisania uszkodzeń. Ponadto w tej dacie powódka zawarła umowę najmu z nowym najemcą. **(dowód z przesłuchania powódki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 grudnia 2021 roku, dowód z przesłuchania pozwanego – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 grudnia 2021 roku, zeznania świadka I. A. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 grudnia 2021 roku, umowa najmu okazjonalnego k. 24-27, protokół zdawczo-odbiorczy k. 28, wydruk wiadomości email k. 75)**

W dniu 22 maja 2019 roku administrator przedmiotowej nieruchomości sporządził rozliczenie indywidualne dotyczące lokalu powódki obejmujące okres od stycznia do grudnia 2018 roku. W rozliczeniu tym wskazano:

- w odniesieniu do kosztów centralnego ogrzewania: stan początkowy licznika – 74 jednostki oraz stan końcowy – 107 jednostek, wartość zużycia – 33 jednostki, stawkę za 1 m<sup>3</sup>/GJ – 48,41 zł, koszty zużytej wody i CO – 1.597,53 zł, uiszczony zaliczki – 441 zł, kwotę do zapłaty – 1.156,53 zł. W zakresie opłaty stałej administrator wskazał, że zużycie wyniosło 49,19 jednostek, stawka za 1 m<sup>3</sup>/GJ – 9,272 zł, co dało zużycie na kwotę 456,09 zł przy uiszczonych zaliczkach 501,72 zł. Po uwzględnieniu powstałej w ten sposób nadpłaty, należność za centralne ogrzewanie wyniosła 1.110,90 zł;
- w odniesieniu do podgrzania wody: stan początkowy licznika – 46 jednostek oraz stan końcowy – 110 jednostek, wartość zużycia – 64 jednostki, stawkę za 1 m<sup>3</sup>/GJ – 14 zł, koszty zużytej wody – 896 zł, uiszczony zaliczki – 324,24 zł, kwotę do zapłaty – 571,76 zł;
- w odniesieniu do zimnej wody: stan początkowy licznika – 67 jednostek oraz stan końcowy – 145 jednostek, wartość zużycia – 78 + 64 jednostek, stawkę za 1 m<sup>3</sup>/GJ – 8,67 zł, koszty zużytej wody – 1.231,14 zł, uiszczony zaliczki – 570 zł, kwotę do zapłaty – 661,14 zł.

Łączna wartość niedopłaty z tytułu przedmiotowego rozliczenia wyniosła 2.343,80 zł i podlegała zapłacie przy kolejnej płatności czynszowej w czerwcu 2019 roku. Jednocześnie administrator wskazał, że saldo na dzień 30 kwietnia 2019 roku wynosi plus 322,01 zł.

Miesięczne zaliczki, przyjęte za podstawę rozliczenia, o którym mowa wyżej, wynosiły: za podgrzanie wody 27,02 zł, za centralne ogrzewanie 41,81 zł (koszty stałe) + 36,75 zł (koszty zmienne), za zimną wodę i odprowadzanie ścieków – 47,50 zł.

W dniu 29 lipca 2019 roku powódka uiszczyła na rzecz wspólnoty mieszkaniowej kwotę 2.021,79 zł (z uwzględnieniem istniejącej nadpłaty) tytułem rozliczenia centralnego ogrzewania i wody za 2018 rok. **(dowód z przesłuchania powódki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 grudnia 2021 roku, rozliczenie k. 29-30, potwierdzenie przelewu k. 31, wymiar opłat k. 76v.)**

W wiadomości email z dnia 15 sierpnia 2019 roku przesłanej na adres podany przez pozwanego w umowie najmu, powódka powołując się na rozmowę telefoniczną przesłała zestawienie roczne z administracji wraz ze stanami liczników z daty wyprowadzki pozwanego. Wskazała, że 2017 rok został rozliczony, opisała zużycie poszczególnych mediów wskazując na powstałe z tego tytułu niedopłaty i nadpłaty, wyjaśniła również, że sumaryczna kwota (2.357 zł) jest nieco wyższa, niż suma z administracji, co ma związek z nadpłatami dokonanyymi w listopadzie i grudniu 2018 roku. Na koniec zaproponowała dogodny dla pozwanego termin zapłaty oraz możliwość podziału należności na kilka rat. W trakcie rozmowy telefonicznej pozwany oświadczył, że jeżeli faktycznie obciąża go należność z rozliczenia, to ją zapłaci. Pozwany miał świadomość, że jak w 2019 roku przyjdzie rozliczenie za 2018 rok to będzie musiał je pokryć. **(dowód z przesłuchania powódki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 grudnia 2021 roku, dowód z przesłuchania pozwanego – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 grudnia 2021 roku, wydruk wiadomości email k. 32)**

Pismem z dnia 25 lutego 2020 roku doręczonym w trybie awizo powódka wezwała pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 2.343,80 zł tytułem zawrotu kosztów rozliczenia centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody za 2018 rok. **(dowód z przesłuchania powódki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 grudnia 2021 roku, wezwanie do zapłaty k. 33-34, kserokopia korespondencji k. 35, wydruk ze strony internetowej operatora pocztowego k. 36)**

Rozliczenie centralnego ogrzewania i zużycia wody za 2017 rok nie było kwestionowane przez pozwanego, który pokrył powstałą z jego tytułu niedopłatę w wysokości 621,30 zł. **(dowód z przesłuchania powódki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 grudnia 2021 roku, dowód z przesłuchania pozwanego – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 8 grudnia 2021 roku, rozliczenie 73-73v.)**

Do dnia wyrokowania pozwany nie zapłacił kwoty dochodzonej przedmiotowym powództwem. **(okoliczność bezsporna)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez strony. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił ponadto dowód z przesłuchania stron oraz zeznania świadka.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie twierdzenia faktyczne przytaczane przez strony na okoliczność związania umową najmu nie były między nimi sporne. Strony zgodnie przyznały, że wiązała ich pisemna umowa najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., na mocy której powódka wydała z dniem 1 lipca 2017 roku lokal pozwanemu, ten zaś zobowiązał się uiszczać czynsz najmu (1.600 zł) oraz opłatę eksploatacyjną (370 zł), która obejmowała m.in. zaliczki na poczet centralnego ogrzewania i zużycia wody. Wątpliwości nie budziło ponadto, że wymienione wyżej media były rozliczane przez administratora nieruchomości w okresach rocznych na podstawie wskazań liczników odczytywanych z końcem roku kalendarzowego, a ewentualna niedopłata z tego tytułu obciążała najemcę, który w myśl § 4 pkt 3 umowy był zobowiązany do pokrywania faktycznego zużycia mediów. Podstawa roszczenia powódki, wbrew

zapatrywaniu pełnomocnika pozwanego, wynika zatem wprost z postanowień umowy. Strony zgodnie przyznały przy tym, że rozliczenie za 2017 rok, dokonane w 2018 roku, nie było przez pozwanego podważane, co prowadzi do wniosku, że J. J. miał świadomość formy, w jakiej rozliczenie to jest dokonywane, tj. że podstawę rozliczenia stanowi odczyt liczników dokonywany przez administratora nieruchomości. Co oczywiste, skoro rozliczenie wg stanu na koniec 2017 roku zostało przez pozwanego zaakceptowane, a pozwany uregulował powstałą na jego gruncie niedopłatę, to tym samym potwierdził on prawdziwość początkowego stanu poszczególnych liczników na datę startu kolejnego okresu rozliczeniowego. Jak wynika bowiem z rozliczenia za 2017 rok (k. 73), końcowe stany liczników (centralne ogrzewanie – 74 jednostek, podgrzanie wody – 46 jednostek, zimna woda – 67 jednostek), odpowiadają początkowym stanom liczników w rozliczeniu za 2018 rok (k. 29). W konsekwencji nie sposób podzielić argumentacji pełnomocnika pozwanego, że w dacie obowiązywania umowy stron stan liczników nie był ustalany. Nieskuteczne okazały się także zarzuty strony pozwanej na okoliczność nie wykazania w sprawie wysokości zaliczek na poczet poszczególnych opłat, te bowiem wynikają wprost z załączonego przez powódkę wymiaru opłat (k. 76v.), przy czym podane w złożonym zestawieniu jednostkowe opłaty korespondują z rozliczeniem sporządzonym przez administratora nieruchomości. Wreszcie nie sposób podzielić argumentacji pełnomocnika pozwanego, że niedopłata za media winna podlegać rozliczeniu w oparciu o wystawione przez powódkę rachunki, skoro § 4 pkt 3 umowy wiąże obciążające najemcę opłaty z rachunkami wyłącznie w odniesieniu do energii elektrycznej.

Strony zgodnie przyznały ponadto, że umowa została rozwiązana w dniu 30 października 2018 roku, jak również, że w lokalu doszło do pewnych zniszczeń, które zostały przez powódkę wycenione i zaakceptowane przez pozwanego. W oparciu o wyjaśnienia powódki oraz zeznania świadka Sąd przyjął ponadto, że w w/w dacie doszło do spisania liczników centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody, przy której to czynności nie asystował pozwany, będący jednocześnie obecny w lokalu. Uwypuklenia wymaga, że w złożonych wyjaśnieniach pozwany dopuścił możliwość, że opisana czynność miała miejsce, jak również, że liczniki zostały spisane także w dacie zawierania przez niego umowy najmu, dlatego też Sąd uznał, że depozycje powódki oraz świadka na te okoliczności odpowiadają prawdzie. Wprawdzie można dopuścić hipotetyczną sytuację, w której powódka w czasie spisywania liczników odnotowuje fikcyjną ich wartość, niemniej jednak takie działanie byłoby nieracjonalne i nie przynosiłoby powódcie żadnej korzyści, skoro wszelkie należności za media i tak są przekazywane wspólnocie mieszkaniowej i z nią rozliczane. Co oczywiste, skoro pozwany miał realną możliwość uczestniczenia w omawianej czynności, z której nie skorzystał, to tym samym zdaniem Sądu pozbawił się możliwości późniejszego kwestionowania prawdziwości odczytu. Końcowa wartość stanu licznika, tj. na grudzień 2018 roku, o czym była już mowa, wynika przy tym z odczytu nie powódki, a administratora nieruchomości.

W zajęтым stanowisku procesowym pozwany kwestionował także sporną niedopłatę uznając, że jest ona zawyżona, podnosił, że została ona pokryta przez kaucję, wywodził także, że z datą zdania lokalu przestał on odpowiadać za zużycie poszczególnych mediów. Odnosząc się do tak sformułowanych zarzutów Sąd uznał je za bezskuteczne. Pierwsze co zwraca uwagę, to ogólnikowość wyjaśnień pozwanego na okoliczność rozliczenia kaucji oraz brak spójności w tym zakresie. I tak początkowo pozwany wywodził, że kaucja nie mogła zostać przeznaczona na pokrycie zniszczeń w lokalu, ponieważ o kaucji tej zapomniał, aby następnie stwierdzić, że umawiał się z powódką, że kaucja zostanie przeznaczona na opłaty za prąd i wodę. Jednocześnie J. J. oświadczył, że w rozmowie telefonicznej z powódką zapewnił, że jeśli faktycznie jest niedopłata za media to ją pokryje, a także, że miał świadomość, że będzie musiał pokryć rozliczenie za 2018 rok. Powyższy dysonans i ewolucja w relacji pozwanego w ocenie Sądu dezawuuje jej wiarygodność. Pomijając sam fakt, że rzekoma amnezja pozwanego w odniesieniu do kaucji wynoszącej 2.000 zł jest zwyczajnie nieprzekonująca, sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego, nie może budzić wątpliwości, że gdyby pozwany faktycznie uzgodnił z powódką, że kaucja zostanie przeznaczona na pokrycie ewentualnej niedopłaty za media, to w przytoczonej przez niego samego rozmowie telefonicznej niewątpliwie powołałby się na te ustalenia, nie zaś zapewniał, że jeśli niedopłata faktycznie istnieje to ją pokryje. Zwrócić należy uwagę, że dla forsowanej przez pozwanego wersji miał się on rozliczyć z powódką w zakresie zniszczeń w lokalu w formie gotówkowej. Tymczasem pozwany na tę okoliczność nie tylko nie składa żadnego dowodu, ale nawet nie podaje kwoty, która według niego podlegała rozliczeniu. Zaznaczenia wymaga ponadto, że taki sposób rozliczenia byłby w istocie mało racjonalny. Oto bowiem pozwany finansowałby z własnych środków koszt naprawy zniszczeń

w lokalu, zostawiając do dyspozycji powódki całą kaucję w sytuacji, w której na datę rozwiązania umowy nie było jeszcze wiadomo czy, a jeśli tak, to w jakiej wysokości powstaną ewentualne niedopłaty z tytułu rozliczenia mediów. Innymi słowy pozwany godziłby się na to, aby powódka na wszelki wypadek przez ponad pół roku dysponowała kwotą 2.000 zł kaucji, choć jednocześnie miał on możliwość nieangażowania własnych środków i rozliczenia się z tytułu zniszczeń z tej właśnie kwoty. W świetle powyższych rozważań, mając na uwadze treść wyjaśnień powódki, Sąd przyjął, że strony zgodnie ustaliły, że kaucja zostanie przeznaczona na naprawę zniszczeń. Istotne jest przypomnienie, że pozwany potwierdził że w lokalu były zniszczenia, przez co nie mógł odnieść skutku zarzut pełnomocnika pozwanego, że powódka nie wykazała tego faktu. Z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy irrelevantne znaczenie miało przy tym, co i w jakim zakresie uległo zniszczeniu w wynajmowanym przez pozwanego lokalu. Odnosząc się do pozostałych zarzutów pełnomocnika pozwanego wyjaśnienia wymaga, że powódka nie mogła wezwać pozwanego do uregulowania niedopłaty bezpośrednio po rozwiązaniu umowy, skoro otrzymała rozliczenie od wspólnoty mieszkaniowej dopiero w maju 2019 roku. W odniesieniu do dat podpisania z drugim najemcą protokołu zdawczo-odbiorczego (30.10) oraz umowy najmu (31.10) wskazać natomiast należy, że wprawdzie taki sposób działania może wydawać się zastanawiający, to uznać go należy za w pełni dopuszczalny. Co więcej głębsza analiza tej kwestii pozwala na jej logiczne wytłumaczenie. W dniu 30 października w lokalu był obecny nie tylko pozwany, ale i nowy najemca, co przemawiało za tym, aby protokolarnie odnotować stan liczników. Jednocześnie tego dnia wyszły na jaw uszkodzenia w mieszkaniu, co wynika nie tylko z depozycji powódki, ale i z maila z tej daty, w treści którego powódka napisała, że pozwany mógł wcześniej poinformować ją o uszkodzeniu drzwi. Powtórzenia wymaga, że fakt otrzymania tej wiadomości pozwany potwierdził. Doszło zatem do sytuacji, w której z jednej strony umowa stron uległa rozwiązaniu, z drugiej zaś należało rozliczyć się w zakresie zniszczeń, które jednak powódka musiała wycenić. Powódka mogła zatem chcieć odwlec o jeden dzień podpisanie umowy z nowym najemcą, aby w tym czasie rozliczyć się z pozwanym. Co się tyczy dysproporcji pomiędzy niedopłatą za 2017 rok a niedopłatą za 2018 rok, to faktycznie jest ona duża, niemniej jednak to pozwany zamieszkiwał w lokalu i tylko on może udzielić odpowiedzi na pytanie, jak doszło do tak dużego zużycia. Wydaje się oczywiste, że wysokość niedopłaty z tytułu centralnego ogrzewania jest częściowo pochodną surowości zimy w dwóch kolejnych latach, co zapewne miało przełożenie na częstotliwość, czy też poziom ogrzewania lokalu. Istotne jest zaznaczenie, że pozwany nie podnosił w toku procesu, że wskazania liczników zostały zawyżone przez ich nieprawidłowe działanie.

Do omówienia pozostała jeszcze kwestia korzystania z lokalu przez nowego najemcę w okresie listopad-grudzień 2018 roku. W istocie została ona szczegółowo wyjaśniona przez powódkę w odpowiedzi na sprzeciw. Porównanie stanów liczników na datę 30 października 2018 roku oraz na datę odczytu przez administratora nieruchomości pozwala na precyzyjnie ustalenie, jakie zużycie było wynikiem zamieszkiwania nowego najemcy. Następnie należało wykonać proste matematyczne działanie polegające na pomnożeniu wartości zużytych jednostek przez cenę pojedynczej jednostki wynikającą z rozliczenia z k. 29, a następnie porównać otrzymane wartości ze zsumowaną kwotą miesięcznych zaliczek za listopad i grudzień 2018 roku. Działania te, szczegółowo przeprowadzone w przytoczonym piśmie procesowym, dają podstawę do wniosku, że w okresie zamieszkiwania nowego najemcy z tytułu spornych opłat powstała nadpłata, ergo osoba ta nie mogła być odpowiedzialna za powstanie niedopłaty wynikającej z rozliczenia za 2018 rok.

Konkludując Sąd uznał, że podstawa prawna roszczenia powódki wynika z postanowień umowy stron, a powódka składając protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 30 października 2018 roku ze spisanimi stanami liczników oraz rozliczenie sporządzone przez wspólnotę mieszkaniową, wykazała wysokość dochodzonego w sprawie żądania.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.343,80 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 października 2020 roku do dnia zapłaty.

M.-prawną podstawę roszczenia powódki w zakresie odsetek stanowił przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego, 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. Wskazany przepis obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminowi płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą

się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiścić je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w przypadku, gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 2 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 k.p.c. zasądając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.189,10 zł, na którą złożyły się: opłata sądowa od pozwu – 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej – 900 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz koszty związane z doręczeniem korespondencji przez komornika – 72,10 zł.