

Sygn. I C 824/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant: stażysta Sylwia Gawarecka

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko K. J.

o zapłatę

orzeka

I. powództwo oddala;

II. pozostawia strony przy kosztach postępowania dotychczas przez nie poniesionych.

Sygn. akt I C 824/15

UZASADNIENIE

Powódka D. K., reprezentowana przez adwokata S. P., w pozwie złożonym w dniu 21 lipca 2015 r. wnosila o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenie na jej rzecz od pozwanego K. J. kwoty 1994,35 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2014 r. do dnia zapłaty. Ponadto powódka wnosila o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwany zawarł w dniu 28 kwietnia 2013 r. z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul (...) w W., z czynszem w kwocie 1400 zł miesięcznie. Na podstawie §6 pkt 4 umowy pozwany zobowiązał się do regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych tj. opłaty za wodę ponad ryczałt oraz energię elektryczną na podstawie rachunków. W dniu 18 kwietnia 2014 r. umowa została wypowiedziana z miesięcznym okresem wypowiedzenia przez pozwanego. W okresie trwania umowy najmu pozwany nie wywiązał się z umowy, gdyż nie uiścił opłat eksploatacyjnych za wodę i energię elektryczną w łącznej kwocie 1994,35 zł. Pomimo wezwań do dobrowolnej zapłaty, należność nie została zapłacona przez pozwanego, co skutkowało wniesieniem pozwu.

Do pozwu została dołączona kserokopia umowy, oświadczenia pozwanego o rozwiązaniu umowy oraz kserokopie rachunków z terminami płatności luty- czerwiec 2014 r. (pozew k. 2-4, załączniki k. 21-25 akt).

Zarządzeniem z dnia 11 sierpnia 2015 r. referendarz sądowy stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym (zarządzenie k. 28 akt).

Pozwany K. J. wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Pozwany zakwestionował istnienie zobowiązania. K. J. przyznał, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego na warunkach opisanych przez powódkę. Umowa ta została rozwiązana i pozwany opuścił lokal w maju 2014 r. W dniu wydania przez pozwanego powódce kluczy do mieszkania, strony ostatecznie rozliczyły się z wszystkich należności wynikających z zawartej umowy. Powódka samodzielnie dokonała rozliczenia związanego z mediami oraz pobraną kaucją i zwrotem wartości pozostawionych w mieszkaniu przez pozwanego mebli. Z tytułu należności za meble oraz kaucji w dniu 20 czerwca 2014r. powódka przelała na rzecz pozwanego kwotę 400 zł. Zgodnie z warunkami umowy ostatecznie rozliczenia z tytułu umowy powinny być dokonane w dniu rozwiązania umowy. Takie rozliczenie zostało dokonane w czerwcu 2014 r. i nie ma podstaw do wytoczenia powództwa.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 kwietnia 2013r. D. K. i K. J. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, jednak minimum na 1 rok począwszy od 28 kwietnia 2013r. W §3 ust 2 umowy strony zastrzegły możliwość rozwiązania umowy za miesięcznym wypowiedzeniem. W §5 umowy strony ustaliły, że pozwany będzie płacić miesięczny czynsz w wysokości 1400 zł płaty co miesiąc z góry do dnia 5 każdego miesiąca. Ponadto pozwany zobowiązany był do regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych tj. opłaty za wodę ponad ryczałt i opłaty za prąd na podstawie rachunków za dostawę mediów. Wynajmujący miał przekazywać kopię rachunków najemcy. Płatność za media strony ustaliły do dnia 20 każdego miesiąca kalendarzowego. Strony ustaliły, że ostateczne rozliczenie będzie dokonane na dzień rozwiązania umowy najmu. Z tytułu najmu lokalu najemca wpłacił kaucję w kwocie 1400 zł jako ewentualne zabezpieczenie za niezapłacone należności lub koszty napraw lokalu bądź jego wyposażenia (dowód: kserokopia umowy k. 11-14 akt).

W dniu 18 kwietnia 2014 r. K. J. złożył pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z miesięcznym okresem wypowiedzenia, który upływał w dniu 31 maja 2014 r. (dowód: kserokopia oświadczenia k. 15 akt).

Pozwany opuścił lokal w maju 2014 r. Klucze do mieszkania wydał powódce w dniu 5 czerwca 2014 r. Wtedy doszło do dodatkowych ustaleń pomiędzy stronami. Pozwany pozostawił w mieszkaniu powódki część swoich mebli za co D. K. miała mu zapłacić, a należność przekazać wraz ze zwrotem kaucji. W dniach 10 czerwca 2014 r. i 20 czerwca 2014 r. D. K. dokonała przelewu na konto pozwanego kwot po 400 zł z tytułu rozliczenia z umowy (dowód: zeznania pozwanego K. J. k. 38-39 , 44-45 akt, wyciąg z Banku k. 35-37 akt).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o kserokopie dokumentów: umowy k. 11-14 akt, oświadczenia o rozwiązaniu umowy k. 15 akt, wezwań do zapłaty k. 16-20 akt, faktur k. 21-23 akt, rozliczenia mediów k. 24-25 akt, wyciągu bankowego k. 35-37 akt oraz zeznań pozwanego K. J. k. 38-39, 44-45 akt.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego, gdyż znalazły potwierdzenie w przedłożonych dokumentach, a powódka wezwana do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania nie stawiała się i nie zaprzeczyła prawdziwości zeznań pozwanego.

Sąd uwzględnił złożone dokumenty, ich autentyczność i treść nie była kwestionowana przez strony. Należało zauważyć, iż pozwany nie kwestionował prawdziwości złożonych przez powódkę kserokopii faktur k. 21-23 akt i rozliczenia mediów k. 24-25 akt, jednakże wskazał, że dokumenty te dotyczą należności już rozliczonych.

Sąd zważył co następuje:

W myśl 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.

Z art. 673 § 1 k.c. wynika, że stosunek najmu ma, co do zasady, charakter czasowy – albo ustaje z upływem czasu, na jaki został nawiązany, albo z upływem okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie najmu to czynność jednostronna – jest

to adresowane do drugiej strony umowy najmu oświadczenie woli, do którego stosuje się art. 61 k.c. i które przynosi skutek w postaci zakończenia najmu z upływem okresu wypowiedzenia (umownego lub ustawowego).

Wypowiedzenie najmu, jako czynność materialnoprawna, może zostać dokonane w dowolnej formie, jednak z uwzględnieniem przepisów art. 75–80 k.c. Może też zostać dokonane poprzez czynność procesową (np. przez wniesienie przez wynajmującego pozwu o orzeczenie przymusowego opróżnienia lokalu, który należy traktować także jako oświadczenie woli wypowiedzenia najmu).

Zakończenie najmu oznacza dla stron umowy najmu wygaśnięcie wzajemnych praw i obowiązków (w tym wierzytelności z tytułu czynszu, wierzytelności o oddanie rzeczy najętej do używania).

W niniejszej sprawie po upływie roku od zawarcia umowy, pozwany złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem na dzień 31 maja 2014 r. Skuteczność rozwiązania umowy z tym terminem nie była przez strony kwestionowana. Przedmiotem sporu była okoliczność czy strony rozliczyły się z łączącej ich umowy najmu.

Zgodnie z warunkami umowy pozwany zobowiązany był do regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych tj. opłaty za wodę ponad ryczałt i opłaty za prąd na podstawie rachunków za dostawę mediów. Wynajmujący miał przekazywać kopię rachunków najemcy. Płatność za media strony ustaliły do dnia 20 każdego miesiąca kalendarzowego. Ostateczne rozliczenie miało być dokonane na dzień rozwiązania umowy najmu. Ponieważ umowa rozwiązała się z dniem 31 maja 2014 r., z tym dniem strony również powinny dokonać rozliczeń.

Powódka do pozwu dołączyła faktury:

- na kwotę 273,70 za sprzedaż energii elektrycznej w okresie od 1 stycznia 2014 r, do 28 lutego 2014 r. z terminem płatności do 10 lutego 2014r.,

- na kwotę 132,87 za sprzedaż energii elektrycznej w okresie od 1 marca 2014 r, do 30 kwietnia 2014 r. z terminem płatności do 10 kwietnia 2014r.

- na kwotę 132,87 za sprzedaż energii elektrycznej w okresie od 1 maja 2014 r, do 30 czerwca 2014 r. z terminem płatności do 10 czerwca 2014r.

(faktury k. 21-23 akt).

Ponadto złożyła rozliczenie mediów z dnia 24 lutego 2014 r. za okres od 1 lipca 2013r. do 31 grudnia 2013r. oraz z dnia 23 lipca 2014r. za okres od 1 stycznia 2014r. do 30 czerwca 2014r. (rozliczenia k. 24-25 akt).

Przede wszystkim należy wskazać, że umowa została rozwiązana z dniem 31 maja 2014r. i żądanie zapłaty za czerwiec 2014r. za energię elektryczną i media nie ma żadnego uzasadnienia. Natomiast pozostałe należności, ze względu na terminy płatności wynikające z dokumentów, były znane powódce przed 31 maja 2014. Tym samym powódka mogła w dniu 31 maja 2014 r. przedstawić do rozliczania te należności. Pozwany zeznał, że po zakończeniu umowy doszło do takiego rozliczenia, a ponadto dodatkowo ustalono, że powódka zapłaci pozwanemu za pozostawione przez niego w mieszkaniu meble. W wyniku ostatecznego rozliczenia powódka 20 czerwca 2014 r. dokonała przelewu kwoty 400 zł na konto pozwanego, na dowód czego pozwany złożył wyciąg bankowy. W tej sytuacji należy uznać, że jeszcze przed wytoczeniem powództwa strony dokonały wzajemnych rozliczeń z łączącej ich umowy.

Należy zważyć, iż zgodnie z zasadami obowiązującymi w procedurze cywilnej ciężar gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 k.c.). Art. 6 k.c. określa reguły dowodzenia, to jest przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Przy czym Sąd nie ma obowiązku dążenia do wszechstronnego zbadania wszystkich okoliczności sprawy. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., sygn. akt I CKU 45/96, OSNC 1997, nr

6-7 poz. 76). W myśl zatem ogólnych zasad na powódce spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających jej roszczenie, a mianowicie faktu, iż pozwany nie zapłacił należności za energię elektryczną i media za okres objęty umową. Skoro pozwany K. J. zeznał, że przedłożone rachunki były już rozliczone, na powódce ciążył obowiązek wykazania, iż należności z tych rachunków nie były dotychczas rozliczone.

Zgodnie z art. 242 k.p.c. jeżeli postępowanie dowodowe napotyka przeszkody o nieokreślonym czasie trwania, sąd może oznaczyć termin, po którego upływie dowód może być przeprowadzony tylko wówczas, gdy nie spowoduje to zwłoki w postępowaniu.

Sąd zobowiązał pełnomocnika powódki do wykazania okoliczności, z których będzie wynikała zasadność roszczenia w terminie 14 dni, pod rygorem pominięcia. Pomimo upłynięcia określonego terminu, do chwili wydania wyroku w sprawie powódka nie przedstawiła sposobu wyliczenia należności i nie stawiała się w Sądzie celem złożenia zeznań. W tej sytuacji powództwo jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powódka przegrała proces, stąd powinna ponieść jego koszty, które sprowadzają się wyłącznie do kosztów już przez nią poniesionych.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...)