

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 października 2014 r. E. R. i S. R. wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od E. W. kwoty 12 424,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od:

- kwoty 2 220,64 zł od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 2 220,64 zł od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 2 220,64 zł od dnia 11 marca 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 2 220,64 zł od dnia 11 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 2 220,64 zł od dnia 11 maja 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 210,72 zł od dnia 11 maja 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 1 110,32 zł od dnia 11 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty.

Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., na mocy której pozwany zobowiązany był płacić powodom czynsz w wysokości 2 200,00 zł oraz zaliczki za gaz w wysokości 20,64 zł, a także opłacać koszty związane z eksploatacją lokalu i mediów. Powodowie zatrzymali kwotę 2 200,00 zł uiszczoną przez pozwanego tytułem kaucji, a nadto pozwany zapłacił powodom kwotę 2 900,00 zł. Sumy te zostały przez powodów zaliczone na poczet zadłużenia pozwanego w ten sposób, że: kwotę 2 263,84 zł zaliczono na poczet czynszu za grudzień 2013 r. wraz z zaległościami za gaz; kwotę 1 400,22 zł zaliczono na poczet rozliczenia za media w I półroczu 2014 r. w kwocie 64,79 zł; kwotę 1 371,25 zł zaliczono na poczet części rozliczenia za wodę i gaz za II półrocze 2013 r. Zgodnie z zawartym przez strony porozumieniem z dnia 24 kwietnia 2014 r. w przedmiocie rozliczenia wpłat miesięcznych za wynajem mieszkania, ryczałt gazu i zużycia wody za II półrocze 2013 r. odsetki z tego tytułu należą się od 11 maja 2014 r. (pozew, k. 2 – 4).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 7 listopada 2014 r. tut. Sąd w całości uwzględnił żądanie pozwu (nakaz zapłaty, k. 30).

Od ww. nakazu zapłaty pozwany wniósł skutecznie sprzeciw, w którym wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazano, że pozwany nie otrzymał od powodów ostatecznego rozliczenia najmu lokalu, nie ma wglądu w część rachunków, z jakich wynika dochodzona kwota, pozwani nie rozliczyli innych dokonanych przezeń wpłat i w związku z tym kwestionuje wysokość roszczenia (sprzeciw, k. 38 – 39).

Pismem procesowym z dnia 7 września 2014 r. powodowie zmodyfikowali swe żądanie w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie od pozwanego kwoty 11 624,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 1 420,64 zł od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 2 220,64 zł od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 2 220,64 zł od dnia 11 marca 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 2 220,64 zł od dnia 11 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 2 220,64 zł od dnia 11 maja 2014 r. do dnia zapłaty;

- kwoty 210,72 zł od dnia 11 maja 2014 r. do dnia zapłaty;
 - kwoty 1 110,32 zł od dnia 11 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty;
- oraz o zasądzenie odsetek ustawowych od kwot:
- 200,00 zł od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia 9 maja 2014 r.;
 - 200,00 zł od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia 15 października 2014 r.;
 - 100,00 zł od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia 10 grudnia 2014 r.;
 - 100,00 zł od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia 27 lutego 2015 r.;
 - 200,00 zł od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia 29 maja 2015 r.

W uzasadnieniu wskazano, że powodowie omyłkowo nie uwzględnili dwóch wpłat dokonanych przez pozwanego: przed wniesieniem powództwa na kwotę 400,00 zł oraz po jego wniesieniu (w dniu 10 grudnia 2014 r. – 100,00 zł; w dniu 27 lutego 2015 r. – 100,00 zł; w dniu 29 maja 2015 r. – 200,00 zł), tj. na łączną kwotę 800,00 zł, i w tym zakresie modyfikują powództwo (pismo k. 75-78).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 marca 2012 r. powodowie E. R. i S. R. zawarli z pozwanym E. W. na czas nieoznaczony umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W.. Strony ustaliły, iż pozwany zobowiązany jest opłacać miesięczny czynsz w kwocie 2 200,00 zł, który ma być płatny do dnia 10. każdego miesiąca poczynając od maja 2012 r., nadto pozwany zobowiązany jest do pokrywania opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu w § 6 pkt 2. Najemca zobowiązał się do ponoszenia kosztów zużycia energii elektrycznej, wody i gazu na podstawie rachunków z zastosowaniem stawek dostawców mediów według faktycznego zużycia na podstawie odczytów z urządzeń pomiarowych. Kaucja w wysokości 2 200,00 zł została uiszczona wynajmującym przez najemcę w dniu zawarcia umowy i zostanie zwrócona najemcy po rozwiązaniu stosunku najmu, rozliczeniu wszystkich rachunków i sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 15 dni od zakończenia umowy. Strony ustaliły, iż wynajmujący mogą wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeśli m. in. najemca dopuszcza się zwłoki powyżej 14 dni z zapłatą czynszu i innych opłat eksploatacyjnych (umowa najmu, k. 8 – 10).

E. W. nie uiścił na rzecz E. R. i S. R. czynszu najmu i zaliczek na gaz za okres od stycznia do 15 czerwca 2014r.

(okoliczności bezsporne)

E. W. uiścił na rzecz E. R. i S. R. tytułem czynszu najmu m.in. następujące kwoty:

- w dniu 9 maja 2014r. 200 zł
- w dniu 15 października 2014r. 200 zł
- w dniu 10 grudnia 2014r. 100 zł
- w dniu 27 lutego 2015r. 100 zł
- w dniu 29 maja 2015r. 200 zł

(okoliczności bezsporne)

W związku z niewywiązywaniem się E. W. z zobowiązania odnośnie do zapłaty czynszu najmu lokalu oraz opłat eksploatacyjnych strony rozwiązały umowę najmu z dniem 15 czerwca 2014 r. W tym też dniu przekazano przedmiotowy lokal na rzecz E. R. i S. R.. (okoliczności bezsporne).

E. R. i S. R. zaliczyli wpłatę E. W. na ich rzecz w wysokości 100 zł oraz złożoną przez niego kaucję w wysokości 2200 zł m.in. na pokrycie opłat za energię elektryczną w wysokości 64,79 zł

(okoliczność uznana za przyznaną w trybie art. 230 k.p.c.)

Koszty związane z dostawą wody i gazu do przedmiotowego lokalu, których pozwany E. W. nie uścił do dnia zamknięcia rozprawy (oprócz zaliczek za dostawę gazu w wysokości 20,64 zł płaconych wraz z czynszem) wynoszą w sumie 145,93 zł (informacja o opłatach za lokal z dnia 24 marca 2014 r., k. 11; prognoza zużycia gazu, k. 12; rozliczenie kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej, k. 15; informacja o rozliczeniu kosztów z dnia 20 marca 2014 r., k. 16; wyliczenie zużycia wody za okres od 1 stycznia 2014 r. do 15 czerwca 2014 r., k. 17; rozliczenie zużycia kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej z dnia 17 września 2014 r., k. 18).

Problemy z płatnością E. W. za czynsz najmu i z tytułu mediów dostarczanych do lokalu rozpoczęły się od okresu jesienno-zimowego (...). E. W. wówczas wielokrotnie chorował - przewlekła grypa powikłana zaburzeniami hormonalnymi, co przyczyniło się do utraty możliwości zarobkowania. Stan ten trwa do dnia dzisiejszego. (dowód: karty leczenia ok. jesień-zima 2014/ dowód od marca 2014, k. 40-42, 46-51, okoliczności uznane za przyznane, okoliczności uznane za przyznane w trybie art. 230 k.p.c.). Od 23 stycznia 2015 r. pozwany jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna. W dniu (...) urodziło mu się dziecko (decyzja k. 52, zaświadczenie k. 53).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów i ich kopii, których wiarygodność i autentyczność nie była podważana przez żadną ze stron. Sąd również nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego uznał je za niebudzący wątpliwości, a przez to zasługujący w pełni na wiarę, materiał dowodowy. Podkreślenia wymaga bowiem, iż pozwany zakwestionował wysokość dochodzonego przez powodów roszczenia wskazując, iż nie ma wglądu w część rachunków, z których dochodzona kwota wynika.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w zasadniczej części.

Zgodnie z brzmieniem art. 659 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 (§ 1), a czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju (§ 2). Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym (art. 669 § 1 k.c.).

Źródłem stosunku prawnego łączącego strony niniejszego postępowania była umowa najmu z dnia 23 marca 2012 r. W umowie tej strony ustaliły, iż pozwany jako wynajmujący lokal mieszkalny zobowiązany był do zapłaty czynszu w wysokości 2 200,00 zł miesięcznie w terminie do 10 dnia każdego miesiąca począwszy od maja 2012 r. powiększonego o kwotę 20,64 zł tytułem zaliczki za gaz. W związku z utrzymującą się utratą płynności finansowej pozwanego począwszy od grudnia 2013 r., strony rozwiązały umowę najmu, a pozwany zobowiązał się do zapłacenia całkowitych kosztów z tytułu czynszu najmu przedmiotowego lokalu oraz opłat eksploatacyjnych, któremu to zobowiązaniu nie sprostał w całości do dnia zamknięcia rozprawy.

Powyższe uzasadnia zasądzenie dochodzonej przez powodów należności na ich rzecz od powoda po dokonaniu stosownych potrąceń wynikających z dokonywanych przez pozwanego wpłat. Na zasądzoną należność w wysokości 11 644,99 zł składają się następujące kwoty:

- 1 420,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty stanowiąca różnicę między sumą czynszu najmu za styczeń 2014 r. powiększonego o zaliczkę na gaz (2 220,64 zł) a kwotą wpłat dokonanych przez pozwanego przed wniesieniem pozwu oraz w toku postępowania (800,00 zł);
- 2 220,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty stanowiącą sumę czynszu najmu za luty 2014 r. powiększoną o zaliczkę na gaz;
- 2 220,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 marca 2014 r. do dnia zapłaty stanowiącą sumę czynszu najmu za marzec 2014 r. powiększoną o zaliczkę na gaz;
- 2 220,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty stanowiącą sumę czynszu najmu za kwiecień 2014 r. powiększoną o zaliczkę na gaz;
- 2 220,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 maja 2014 r. do dnia zapłaty stanowiącą sumę czynszu najmu za maj 2014 r. powiększoną o zaliczkę na gaz;
- 145,93 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 maja 2014 r. do dnia zapłaty stanowiąca zaległość za wodę i gaz za II półrocze 2013r.;
- 1 110,32 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty stanowiąca sumę równą połowie czynszu najmu za miesiąc czerwiec 2014 r. powiększonego o zaliczkę na gaz z uwagi na fakt rozwiązania umowy z dniem 15 czerwca 2014 r.;
- 85,54 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych za okres od 11 stycznia 2014r. do daty wpłaty poszczególnych kwot, w sposób jaki to jest ujęte w piśmie pełnomocnika powodów z dnia 2 września 2015 r. (k. 25)

Sąd oddalił powództwo w zakresie kwoty 800 zł, czyli w zakresie kwoty, którą pozwany uiszczył na rzecz powodów, a która nie została uwzględniona przez powodów. Jednakże Sąd skapitalizował odsetki ustawowe za okres od 11 stycznia 2014r. do daty wpłaty poszczególnych kwot, w sposób jaki to jest ujęte w piśmie pełnomocnika powodów z dnia 2 września 2015 r. (k. 25) i doliczył tę kwotę do kwoty zasądzonej wyrokiem. Sąd oddalił również powództwo w zakresie kwoty 64,79 zł z tytułu opłat za energię elektryczną do dnia 15 czerwca 2014r, którą to kwotę powodowie potrącili z kwotą wpłaconą przez pozwanego. W ocenie Sądu powodowie nie wykazali zasadności dochodzenia powyżej kwoty. Należy zauważyć, że pozwany zgodnie z umową najmu miał obowiązek uiszczać opłaty za faktyczne zużycie mediów w tym prądu na podstawie odczytów z urządzeń pomiarowych. Rozliczenie z k. 14 na kwotę 64,79 zł nie jest podpisane i w gruncie rzeczy nie wiadomo kto je sporządził, tak więc nie może być podstawą obciążenia pozwanego tą kwotą. Warto również zauważyć, że z dokumentu prywatnego z dnia 30 kwietnia 2014r. (k. 24) nie wynika, by pozwany uznał powództwo o zapłatę tej konkretnej kwoty – uznał on swój dług co do innej kwoty 188 zł, a poza tym nie mógł on w dniu 30 kwietnia 2014r. uznać kwoty 64,79 zł, która według oświadczenia powodów miała dotyczyć rozliczenia za dostawę prądu do dnia 15 czerwca 2014r. natomiast rozliczenie dokonane przez (...) S.A. (k. 12) dotyczy prognozy za okres od 1 czerwca 2014 r. do 31 lipca 2014r., czyli dotyczy pierwszych piętnastu dni czerwca 2014 r. jednakże jest to prognoza zużycia a nie rozliczenie faktycznego zużycia, które pozwany zobowiązany był pokryć.

W zakresie odsetek Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. stanowiącego, że 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. W niniejszej sprawie na pozwanym ciążył obowiązek uiszczenia należności z tytułu najmu lokalu powiększonego o kwotę zaliczki na gaz do 10. dnia każdego miesiąca wynikający wprost z zawartej umowy. W związku z niewykonaniem powyższego zobowiązania w terminie należy przyjąć, iż pozwany od ww. dat pozostawał w zwłoce co do zapłaty każdej z wymienionych kwot, co uzasadnia zasądzenie odsetek w ww. zakresie.

Z tych wszystkich względów, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki jedynie do częściowego obciążenia pozwanego kosztami postępowania. Sąd uwzględniając to, że E. W. jest osobą nieposiadającą pracy, również z powodów zdrowotnych - przewlekłej grypy powikłanej zaburzeniami hormonalnymi oraz to, że w tym trudnym dla niego okresie urodziło mu się dziecko, która to sytuacja ze swej natury sprawia, że zwiększają się potrzeby finansowe rodziny, odstąpił od zasądzenia na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 2.417 zł, a zasądził na ich rzecz jedynie zwrot opłaty od pozwu w wysokości 622,00 zł, uznając powodów w trybie art. 100 k.p.c. jako wygrywających niniejszą sprawę w pełnym zakresie. Z tych względów Sąd postanowił jak w pkt. III sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. (...);

2. (...).