Sygn. akt IX Ca 196/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Ewa Dobrzyńska-Murawka SO Mirosław Wieczorkiewicz
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2015 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko M. M. i J. N.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Giżycku

z dnia 9 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 644/14,

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że zasądzoną tam kwotę 4.570,09 zł obniża do kwoty 4.464,89 zł (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami tam zasądzonymi;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie.

Sygn. akt IX Ca 196/15

UZASADNIENIE

Powód K. K. wniósł ostatecznie o zasądzenie od pozwanych M. M. i J. N. kwoty 4.836,70 zł z odsetkami w wysokości 13% od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazał, iż strony łączyła umowa najmu lokalu. Pozwani nie uiścili opłat wynikających z tej umowy. Na dochodzoną kwotę składała się kwota 1.700 zł tytułem zaległego czynszu, kwota 300,11 zł tytułem opłat za prąd, za pobór energii elektrycznej przy piecu gazowym, wodę i ścieki oraz wywożenie śmieci, kwota 800 zł tytułem czynszu za okres wypowiedzenia w miesiącu kwiecień, kwota 364, 89 zł za pobór gazu ziemnego, kwota 835, 85 zł tytułem czynszu mieszkalnego za okres wypowiedzenia w miesiącu maju, wywóz śmieci i opłatę abonamentową, kwota 835, 85 zł tytułem czynszu mieszkalnego za okres wypowiedzenia w miesiącu czerwcu, wywóz śmieci i opłatę abonamentową.

Pozwani M. M. i J. N. wnieśli o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazali, że należności wynikające z umowy najmu uregulowali, ale do chwili obecnej nie otrzymali od powoda dowodów wpłat potwierdzających ten fakt.

Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanych J. N. i M. M. solidarnie na rzecz powoda K. K. kwotę 4.570,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 100 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód K. K. oraz pozwani M. M. i J. N. zawarli w dniu 8 września 2013 r. umowę najmu, na podstawie której powód oddał pozwanym do korzystania lokal mieszkalny położony w G., przy ul. (...). Powód zobowiązał się umożliwić najemcom korzystanie z energii elektrycznej, bieżącej wody, gazowego centralnego ogrzewania oraz zapewnić miejsce do wyrzucania stałych odpadów komunalnych. Najemcy zaś zobowiązali się ponosić koszty korzystania z tych usług po przedstawieniu przez wynajmującego rachunku za zużyte media i wywiezione odpady komunalne. Za zużycie gazu ziemnego w okresie od września do kwietnia każdego roku, zobowiązali się płacić 50 % kosztów. Z tytułu czynszu najemcy byli zobowiązani to płacenia kwoty 800 zł miesięcznie, z góry do 8-go każdego miesiąca. Zapłata miała nastąpić w terminie 7 dni, od dnia wystawienia rachunku.

Pozwani wyprowadzili się z lokalu w marcu 2014 r. Od stycznia do marca 2014 r. pozwani nie uiszczali powodowi w całości opłat z tytułu czynszu najmu. W marcu 2014 r. powód wypowiedział pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego z powodu nie wywiązywania się przez nich z jej postanowień, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W okresie wypowiedzenia obejmującego miesiące kwiecień, maj i czerwiec 2014 r. pozwani nie płacili powodowi należnych mu opłat. Pismem z dnia 18.03.2014 r. powód wezwał pozwanych do uregulowania na jego rzecz zaległych należności. W okresie późniejszym K. K. parokrotnie kierował do pozwanych wezwania do zapłaty.

W ocenie Sądu Rejonowego zawarta pomiędzy stronami umowa wskazywała dokładnie do uiszczania jakich kwot zobowiązani byli pozwani. Zasadne uznał Sąd roszczenie powoda co do opłat za czynsz za miesiące od stycznia do marca. Pozwani pomimo twierdzeń nie przedstawili pokwitowań wystawionych przez powoda wskazujących, że dokonali płatności tych należności. Powodowi należy się również czynsz za kolejne trzy miesiące przypadające na okres wypowiedzenia przyjęty w umowie. Za udowodnione uznał Sąd Rejonowy opłaty za gaz ziemny i wywożenie śmieci. Sąd oddalił roszczenie za opłaty za pobór energii elektrycznej przy piecu gazowym, gdyż ich ponoszenie przez pozwanych nie zostało przewidziane w umowie. Suma opłat za gaz, wodę, ścieki, wywóz śmieci i światło za okres wypowiedzenia nie należy się powodowi, gdyż pozwani w tym okresie nie zajmowali lokalu. Jako podstawę prawną orzeczenia Sąd Rejonowy powołał art. 659 § 1 k.c., art. 680 k.c. w zw. z art. 6 k.c. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Pozwani w apelacji wnieśli o zmianę wyroku i oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 26 marca 2014 r. opuścili wynajmowane mieszkanie, które zostało następnie wynajęte przez powoda kolejnym lokatorom. W związku z tym nie powinny należeć mu się opłaty z tytułu czynszu za okres wypowiedzenia. Przyznali, że nie zapłacili czynszu za okres trzymiesięcznego wypowiedzenia, ale zostali zmuszeni do opuszczenia lokalu. Ponadto zgodnie z nagraną rozmową, której stenogram został przedstawiony przed Sądem I instancji, powód zobowiązał się do wystawienia zaległych faktur za czynsz w kwocie 800 zł za fakturę. Opłaty za media nie należą się powodowi, gdyż pozwani byli pozbawieniu wody, prądu i ciepła. Natomiast opłaty za pobór prądu przy piecyku gazowym nie zostały przewidziane w umowie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest w niewielkiej części zasadna.

Nie są trafne zarzuty skarżących dotyczące negowania zasady ponoszenia opłat i kosztów związanych umową najmu.

Obowiązek zapłaty żądanych przez powoda świadczeń wynika z umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 8 września 2013 r., w której pozwani zobowiązali się do uiszczania powodowi czynszu w wysokości 800 zł miesięcznie. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c., fakt wykonania zobowiązania powinien w razie sporu udowodnić dłużnik,

gdyż to on wywodzi z niego skutki dla siebie korzystne. Dłużnik powinien wykazać zarówno to, że spełnił określone świadczenie, jak i to, że stanowiło ono wypełnienie jego obowiązków wynikających z treści zobowiązania.

Dowodem spełnienia świadczenia może być w szczególności pokwitowanie wystawione przez wierzyciela, którego może żądać dłużnik (art. 462 § 1 k.c.). Pokwitowanie jako dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c. stwarza korzystne dla dłużnika domniemanie, że świadczenie faktycznie spełnił. Pokwitowanie, jako dowód wykonania zobowiązania ma dla stron stosunku zobowiązaniowego istotne znaczenie. Z punktu widzenia wierzyciela rozstrzyga, czy może się on jeszcze domagać od dłużnika świadczenia, natomiast z perspektywy dłużnika – czy zobowiązanie wygasło, a dłużnik jest wolny od obowiązku spełnienia świadczenia. Jeżeli dłużnik okaże pokwitowanie wystawione przez wierzyciela – wówczas na wierzyciela przerzucony zostaje obowiązek obalenia domniemania związanego z posiadaniem pokwitowania, czyli że dłużnik zobowiązania nie wykonał. Jeżeli natomiast wierzyciel odmawia pokwitowania, dłużnik może powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia albo złożyć przedmiot świadczenia do depozytu sądowego (art. 463 k.c.).

W niniejszej sprawie pozwani nie wykazali, iż uiścili na rzecz powoda opłaty z tytułu czynszu za okres od stycznia do marca 2014 r. Nie przedstawili nie tylko żadnych dowodów uiszczenia żądanych przez powoda kwot, ale również pokwitowania wystawionego przez powoda świadczącego o zapłacie. Nie wskazywali również by wstrzymali się ze spełnieniem świadczenia z uwagi na odmowę pokwitowania przez powoda.

Nie są trafne zarzuty skarżących dotyczące obowiązku zapłaty czynszu za okres wypowiedzenia. Niezależnie od tego czy pozwani zajmowali przedmiotowy lokal, zobowiązali się do zapłaty czynszu za cały okres najmu. Zalicza się do niego również okres wypowiedzenia, który strony uzgodniły na trzy miesiące. Ponadto powód zaprzeczył aby wynajął przedmiotowy lokal innym najemcom, a pozwani tej okoliczności nie udowodnili.

Jedynie nieznajomością uzasadnienia wyroku można tłumaczyć zarzuty dotyczące opłat za pobór energii elektrycznej przy piecu gazowym. Z uzasadnienia wyroku wynika wprost, iż Sąd Rejonowy uznał to roszczenie za niezasadne, gdyż obowiązek jego zapłaty nie został w umowie nałożony na pozwanych.

Za trafne należało uznać natomiast zarzuty w odniesieniu do kwoty 85, 70 zł tytułem opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków oraz kwotę 19,50 zł za wywóz śmieci. Wprawdzie ponoszenie tych opłat zostało nałożone umową stron na pozwanych, jednak powód nie przedstawił żadnego dowodu, z którego wynikałaby wysokość żądanych kwot. Zgodnie z art. 6 k.c. na powodzie ciążył obowiązek wykazania nie tylko zasady ponoszenia przedmiotowych kosztów, co wynikało z umowy, ale również wysokość tych kosztów, co mogło być wykazane stosownymi rachunkami. W konsekwencji, jedynie w tym zakresie zaskarżony wyrok podlegał zmianie.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.