

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 11 lutego 2016 roku**

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

**w składzie:**

**Przewodniczący:** SSR Katarzyna Niemczyk

**Protokolant:** starszy sekretarz sądowy E. B.

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2016 roku w Słupsku

na rozprawie

**sprawy z powództwa B. W. (1)**

**przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą we W.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą we W. na rzecz powoda B. W. (1) kwotę 8.360,00 zł (osiem tysięcy trzysta sześćdziesiąt złotych) wraz z:

a/ odsetkami ustawowymi od kwot:

- 1.870,00 zł (tysiąc osiemset siedemdziesiąt złotych) od dnia 12.11.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku;
- 1.600,00 zł (tysiąc sześćset złotych) od dnia 11.12.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku;
- 1.600,00 zł (tysiąc sześćset złotych) od dnia 11.01.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku;
- 1.600,00 zł (tysiąc sześćset złotych) od dnia 11.02.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku;
- 1.690,00 zł (tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt złotych) od dnia 11.03.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku;

b/ odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 1.870,00 zł (tysiąc osiemset siedemdziesiąt złotych) od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;
- 1.600,00 zł (tysiąc sześćset złotych) od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;
- 1.600,00 zł (tysiąc sześćset złotych) od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;
- 1.600,00 zł (tysiąc sześćset złotych) od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;
- 1.690,00 zł (tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt złotych) od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 887,76 zł (osiemset osiemdziesiąt siedem złotych i 76/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

sygn. akt I C 2372/15

## UZASADNIENIE

**Powódka B. W. (1)**, reprezentowana przez radcę prawnego, wniosła pozew przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą we W. o zapłatę kwoty 12.986,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty:

- 1.870,00 zł od dnia 11.10.2012 roku
- 1.600,00 zł od dnia 11.12.2012 roku
- 1.600,00 zł od dnia 11.01.2013 roku
- 1.600,00 zł od dnia 11.02.2013 roku
- 1.690,00 zł od dnia 11.03.2013 roku
- 4.626,44 zł od dnia 19.11.2014 roku.

W uzasadnieniu podała, że zawarła pozwaną w dniu 13.08.2010 roku umowę najmu budynku mieszkalnego, zgodnie z którą pozwana zobowiązana była uiszczać miesięcznie czynsz oraz pokrywać koszty zużycia energii elektrycznej, wody, kanalizacji, wywozu śmieci oraz zryczałtowanej opłaty za ogrzewanie c.o.

Umowa została rozwiązana z dniem 31.03.2013 roku. Pozwana nie uiszczała należności za okres od listopada 2012 roku do marca 2013 roku i z tego tytułu zobowiązana jest do zapłaty kwoty 8.360,00 zł.

Pozwana zniszczyła zajmowane mieszkanie, a zniszczenia wykraczają ponad zużycie będące skutkiem normalnej eksploatacji. Na remont nieruchomości powódka wydała kwotę 6.626,44 zł. Po odliczeniu kwoty kaucji w wysokości 2.000,00 zł pozostała do zapłaty kwota dochodzona pozwem.

Powódka wniosła o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W dniu 21.07.2015 roku referendarz sądowy Sądu Rejonowego w S. wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

**Pozwana (...) Spółka Akcyjna z siedzibą we W.**, reprezentowana przez radcę prawnego, wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości, domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody powstałej w przedmiocie najmu oraz zarzut potrącenia kaucji gwarancyjnej z wierzytelnością powódki z tytułu czynszu za najem za listopad 2012 roku.

W uzasadnieniu zakwestionowała to, że nie dokonała zapłaty czynszu za okres dochodzony pozwem.

Zaprzeczyła aby przedmiot najmu został zwrócony w stanie pogorszonym, przekraczającym normalne zużycie.

Pozwana powołała się na przedawnienie roszczenia o odszkodowanie za pogorszenie przedmiotu najmu, podając, że termin przedawnienia upłynął w dniu 31.03.2014 roku.

Jednocześnie pozwana oświadczył, że zalicza na poczet czynszu najmu za listopad 2012 roku kaucję w kwocie 2.000,00 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 13.08.2010 roku B. W. (1) zawarła z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą we W. umowę najmu na mocy której powódka wynajęła pozwanej nieruchomości zabudowaną budynkiem mieszkalnym wolnostojącym jednorodzinny położonym w (...), dla której Sad Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą kw nr (...).

Zgodnie z §10 ust. 1 i 2 umowy czynsz najmu został ustalony na 1.000,00 zł płatny miesięcznie do 10 – go dnia każdego miesiąca na konto: (...).

Zgodnie z § 11 ust. 1 umowy czynsz najmu nie obejmuje kosztów zużycia energii elektrycznej (którą strony ustaliły na kwotę 300,00 zł jako zryczałtowaną opłatę miesięczną), wody, kanalizacji (wg wodomierzy, cena 1 m<sup>3</sup> = 7,50 zł), wywozu śmieci. Strony ustaliły zryczałtowane opłaty z tytułu c.o., które obejmują miesiące październik – maj w ilości 8 miesięcy w wysokości 200,00 zł miesięcznie.

Na mocy § 11 ust. 5 umowy najemca w dniu podpisania umowy uiszcza na konto wynajmującego kaucję gwarancyjną w wysokości 2.000,00 zł, która nie podlega waloryzacji tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń mogących wyniknąć z realizacji mniejszej umowy. Kaucja podlegać będzie zwrotowi po całkowitym rozliczeniu najmu, w dniu wydania nieruchomości.

(dowód: umowa najmu z dnia 13.08.200 roku k. 5 – 9)

B. W. (2) otrzymała kaucję od (...) Spółki Akcyjnej we W. w kwocie 2.000,00 zł.

(bezsporne)

B. W. (1) wystawiła rachunki na (...) Spółkę Akcyjną:

1/ nr 01/11/2012 z dnia 5.11.2012 roku na łączną kwotę 1.870,00 zł; termin płatności wskazano na dzień: 10.10.2012 roku; rachunek obejmował:

- czynsz najmu za listopad 2012 roku;

- zryczałtowaną energię elektryczną za listopad 2012 roku;

- zużycie wody i ścieki za miesiące lipiec, sierpień, wrzesień, październik 2012 roku;

2/ nr 01/12/2012 z dnia 3.12.2012 roku na łączną kwotę 1.600,00 zł; termin płatności wskazano na dzień 10.12.2012 roku;

3/ nr 01/01/2013 z dnia 1.01.2013 roku na łączną kwotę 1.600,00 zł; termin płatności wskazano na dzień 10.01.2013 roku;

4/ nr 01/02/2013 z dnia 1.02.2013 roku na łączną kwotę 1.600,00 zł; termin płatności wskazano na dzień 10.02.2013 roku;

5/ nr 01/03/2013 z dnia 1.03.2013 roku na łączną kwotę 1.690,00 zł; termin płatności wskazano na dzień 10.03.2013 roku;

(dowód: rachunek nr (...) k. 10; rachunek nr (...) k. 11; rachunek nr (...) k. 13; rachunek nr (...) k. 14; rachunek nr (...) k. 15)

Nieruchomość została zwrócona B. W. (1) w dniu 31.03.2013 roku.

(bezsporne: oświadczenie pozwanego w sprzeczności od nakazu zapłaty)

B. W. (1) w dniu 10.05.2013 roku złożyła w (...) Spółce Akcyjnej we W. pismo, w którym podała, że przeprowadziła z panią G. J. rozmowę odnośnie rozliczenia wynajmowanego mieszkania od sierpnia 2010 roku do 31.04.2013 roku. Podała, że rozliczeniu podlegają zaległe opłaty i zniszczenia powstałe podczas tego okresu. Wniosła o uregulowanie tych żądań do 17.05.2013 roku.

(dowód: pismo z dnia 10.05.2013 roku k. 29)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w części zasługuje na uwzględnienie.

Na mocy przepisu art. 659 § 1 i 2 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.

Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.

Jak stanowi przepis art. 669 § 1 i 2 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

W myśl przepisu art. 675 § 1 i 3 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku.

Na podstawie przepisu art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Bezsporna w sprawie była wysokość opłat dochodzonych z tytułu czynszu najmu i opłat dodatkowych w łącznej kwocie 8.360,00 zł. Sporny był jedynie obowiązek zapłaty tej kwoty.

Ponadto sporny w sprawie był obowiązek zapłaty odszkodowania z tytułu zwrotu przedmiotu najmu w stanie pogorszonym przekraczającym normalne zużycie rzeczy oraz zaliczenie kwoty kaucji w kwocie 2.000,00 zł na poczet czynszu najmu za listopad 2012 roku.

Na stronie pozwanej ciążył, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., ciężar wykazania, że zapłaciła czynsz i opłaty dodatkowe, do których była zobowiązana zgodnie z § 11 umowy najmu. Obowiązkowi temu pozwana nie sprostała.

Strony umówiły się na to, że zapłata będzie dokonywana na rachunek bankowy wskazany w umowie. Bezzasadny był zatem wniosek dowodowy zgłoszony przez pozwaną, polegający za zobowiązaniu powódki do przedłożenia rachunku, na który miały być przelewane wpłaty przez pozwaną i jako taki został oddalony w punkcie czwartym postanowienia wydanego na rozprawie. Jeśli pozwana chciała udowodnić wykonanie zobowiązania w zakresie zapłaty czynszu i opłat dodatkowych uregulowanych w § 11 umowy, mogła złożyć dowód w postaci historii rachunku bankowego, z którego dokonywała przelewów na rzecz powódki.

Tym samym został oddalony w punkcie trzecim postanowienia wydanego na rozprawie wniosek dowodowy powódki o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia dowodów wpłat, albowiem ciężar wykazania zapłaty kwoty 8.360,00 zł ciążył na pozwanej, a nie na powódce.

Sporne było zaliczenie przez powódkę kwoty kaucji na poczet odszkodowania za uszkodzenie przedmiotu najmu.

Pełnomocnik pozwanej oświadczył w sprzeciwie od nakazu zapłaty, że zalicza kwotę kaucji na poczet czynszu najmu za listopad 2012 roku. Odpis sprzeciwu od nakazu zapłaty był doręczony, nie powódce, a jej pełnomocnikowi, który był pełnomocnikiem do dochodzenia należności z tytułu czynszu najmu jak i pełnomocnikiem procesowym. Radca prawny reprezentujący powódkę zgodnie z treścią pełnomocnictwa nie był pełnomocnikiem uprawnionym do przyjęcia oświadczenia za powódkę o zaliczeniu kwoty kaucji na poczet konkretnego długu (art. 451 k.c. w zw. z art. 98 k.c.).

Ponadto z treści pełnomocnictwa udzielonego na rzecz pełnomocnika pozwanego nie wynika, aby był uprawniony do złożenia oświadczenia za pozwaną w trybie art. 451 § 1 k.c.).

Przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres umocowania nie uprawnia pełnomocnika procesowego z mocy ustawy do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu (tal wyrok Sadu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 5.11.2014 roku, I ACa 483/14).

Jednocześnie pełnomocnik pozwanego nie ustosunkował się do twierdzenia pełnomocnika powódki zawartego w piśmie z dnia 25.01.2016 roku o zaliczeniu kaucji gwarancyjnej na poczet odszkodowania za pogorszenie przedmiotu najmu. Uznać zatem należy, że nie zakwestionował tych twierdzeń.

Uznać wobec powyższego należy, że kwota kaucji w wysokości 2.000,00 zł nie została zaliczona na poczet czynszu za listopad 2012 roku.

Powódka domagała się zapłaty odszkodowania za zwrot przedmiotu najmu w stanie pogorszonym przekraczającym normalne zużycie rzeczy. Przez pozwaną został trafnie podniesiony zarzut przedawnienia roszczenia.

Przyjmując twierdzenia powódki o tym, że pracownik pozwanej G. J. zapewniała ją w dniu 10.05.2013 roku o tym, że pozwana wywiąże się z dochodzonych przez powódkę roszczeń, termin przedawnienia roszczenia należy liczyć od dnia 10.05.2013 roku. W tym dniu powódka uzyskała zapewnienie od pracownika pozwanej. Termin przedawnienia roszczeń o zapłatę odszkodowania z tytułu pogorszenia rzeczy jest roczny i minął najpóźniej z dniem 10.05.2014 roku. Pozew został wniesiony w dniu 10.03.2015 roku, a zatem po upływie terminu przedawnienia roszczenia o zapłatę odszkodowania.

Z uwagi na upływ terminu przedawnienia roszczenia żądanie zapłaty kwoty 4.626,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 19.11.2014 roku nie zasługuje na uwzględnienie.

Niezasadne było również żądanie zapłaty odsetek ustawowych od kwoty 1.870 zł za okres od dnia 11.10.2012 roku do dnia 11.11.2012 roku łącznie. Rachunek na tę kwotę obejmował czynsz najmu i zryczałtowaną opłatę za energię elektryczną za listopad 2012 roku i był wystawiony w dniu 1.11.2012 roku. Termin zapłaty wypadał zatem na 11 dzień miesiąca, a ponieważ był to dzień świąteczny, zatem pozwana jest w opóźnieniu z zapłatą tej kwoty od dnia 12.11.2012 roku. Najpewniej żądanie pozwu o zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 11.10.2012 roku jest wynikiem odniesienia się do daty omyłkowej zapłaty wskazanej w rachunku.

Mając na uwadze powyższe sąd zasądził na podstawie przepisu art. 669 § 1 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. kwotę 8.360,00 zł wraz z:

a/ odsetkami ustawowymi od kwot:

- 1.870,00 zł (tysiąc osiemset siedemdziesiąt złotych) od dnia 12.11.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku;
- 1.600,00 zł (tysiąc sześćset złotych) od dnia 11.12.2012 roku do dnia 31.12.2015 roku;
- 1.600,00 zł (tysiąc sześćset złotych) od dnia 11.01.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku;

- 1.600,00 zł (tysiąc sześćset złotych) od dnia 11.02.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku;
- 1.690,00 zł (tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt złotych) od dnia 11.03.2013 roku do dnia 31.12.2015 roku;

b/ odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 1.870,00 zł (tysiąc osiemset siedemdziesiąt złotych) od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;
- 1.600,00 zł (tysiąc sześćset złotych) od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;
- 1.600,00 zł (tysiąc sześćset złotych) od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;
- 1.600,00 zł (tysiąc sześćset złotych) od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;
- 1.690,00 zł (tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt złotych) od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;

o czym orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

Żądanie zapłaty kwoty 4.626,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 19.11.2014 roku i żądanie zapłaty odsetek ustawowych od kwoty 1.870,00 zł za okres od dnia 11.10.2012 roku do dnia 11.11.2012 roku na podstawie przepisu art. 677 k.c. w zw. z art. 669 § 1 k.c., oddalił, o czym orzekł jak w punkcie drugim sentencji wyroku.

Powódka wygrała sprawę w 64,37%, a pozwana w 35,63 %.

Koszty poniesione przez powódkę wyniosły łącznie 2.717,00 zł (opłata od pozwu 300,00 zł, wynagrodzenie radcy prawnego 2.400,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł).

Powodowi należał się zwrot kosztów procesu w wysokości 1.748,93 zł.

Koszty poniesione przez pozwaną wyniosły łącznie 2.417,00 zł (wynagrodzenie radcy prawnego 2.400,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł).

Pozwanej należał się zwrot kosztów procesu w wysokości 861,17 zł.

Mając na uwadze powyższe sąd na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 887,76 zł (1748,93 zł - 861,17 zł), o czym orzekł jak w punkcie trzecim sentencji wyroku.