

Sygn. akt: X C 1908/16 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Katarzyna Malinowska

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Domańska

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2016 r. w Toruniu

sprawy z powództwa Ł. O. i E. O.

przeciwko W. L. i J. L.

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 40 zł (czterdzieści złotych);

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 5946,69 zł (pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści sześć złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 lutego 2016r.; do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałej części;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 2667 zł (dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Katarzyna Malinowska

Sygn. akt X C 1908/16

UZASADNIENIE

Powodowie Ł. O. i E. O. w dniu 29 stycznia 2016 r. wnieśli pozew o solidarną zapłatę kwoty 6.107,85 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu przeciwko pozwanym W. L. i J. L..

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że dochodzona kwota wynika z nienależycie wykonanej przez najemców-pozwanych umowy najmu okazjonalnego domu mieszkalnego w T. przy ulicy (...). Na dochodzoną kwotę składały się zarówno opłaty za czynsz najmu (za wrzesień i październik 2015 r.), jak również nie uregulowane przez pozwanych opłaty eksploatacyjne powstałe w czasie ich zamieszkiwania przy ulicy (...), a także koszty związane z przywróceniem nieruchomości do stanu sprzed zajęcia go przez pozwanych.

W dniu 5 kwietnia 2016 r. Referendarz Sądowy wydał nakaz zapłaty zgodny z żądaniem pozwu, który utracił moc z uwagi na wniesienie przez pozwanych sprzeciwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości z uwagi na bezzasadność dochodzonego roszczenia.

W uzasadnieniu pozwani przyznali, że zawarli umowę najmu okazjonalnego z powodami i że nie zapłacili czynszu za wrzesień i październik 2015 r. Przyznali również, że nie uiszcili należności za prąd oraz, że wystąpiła potrzeba zakupu żyrandola. Pozwani podważyli zasadność dochodzenia pozostałych wymienionych w pozwie kosztów, wskazując, że albo są one wygórowane albo w ogóle nie powinny obciążać pozwanych. Pozwani wnieśli o rozłożenie dochodzonego roszczenia na raty z uwagi na ciężką sytuację finansową, a także nieobciążanie ich kosztami procesu.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanych, powód podtrzymał wszelkie żądania pozwu i ustosunkował się negatywnie do wniosków pozwanych o rozłożenie dochodzonej kwoty na raty oraz o nieobciążanie ich kosztami postępowania.

Na rozprawie w dniu 1 grudnia 2016 r. strona powodowa ograniczyła powództwo co do kwoty 40 zł, z uwagi na uregulowanie należności w tym zakresie przez pozwanych.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód i pozwani w dniu 3 czerwca 2015 r. podpisali umowę najmu okazjonalnego lokalu tj. domu mieszkalnego przy ulicy (...) w T.. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 lipca 2015 r. do 30 czerwca 2016 r. W umowie strony ustaliły, że czynsz najmu będzie wynosić 2.500 zł miesięcznie. Ponadto najemcę obciążać miały wszystkie opłaty związane z eksploatacją tego lokalu. Pozwani bez uwag odebrali mieszkanie.

Bezsporne oraz dowód:

- umowa najmu okazjonalnego lokalu – k. 11-15 akt
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji – k. 16-22 akt
- protokół zdawczo-odbiorczy – k. 23 -26 akt

Pozwani we wrześniu 2015 r. zaprzestali uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych. Nie zapłacili czynszu na wrzesień i październik 2015 r. Wobec tego powodowie wypowiedzieli umowę najmu w trybie natychmiastowym zgodnie z umową najmu.

Bezsporne oraz dowód:

- wypowiedzenie umowy najmu k. 27 -28 akt

W dniu 5 listopada 2015 r. pozwani wydali lokal powodom, co potwierdzono protokołem zdawczo-odbiorczym. Lokal w momencie zdania był zaniedbany. Ściany były zabrudzone, podłoga na całej powierzchni była zanieczyszczona, a parkiet w kilku miejscach zarysowany. Urządzenia gospodarstwa domowego były brudne. W domu panował ogólny nieporządek. W związku z tym powodowie zmuszeni byli do zamówienia usługi sprzątnięcia lokalu i zakupu farby ściennej. Koszty sprzątnięcia domu przez firmę zewnętrzną wyniosły 492,00 zł. Zakup farby emulsyjnej wyniósł 34,59 zł.

dowód:

- protokół zdawczo-odbiorczy – k. 31-35
- faktura VAT nr (...) - k. 36
- faktura VAT (...) k. 37
- zeznania świadka S. K. – k. 129 akt

Powodowie stwierdzili również awarię pieca gazowego i ponieśli koszty związane z jej usunięciem w kwocie 120 zł. W lokalu stwierdzono liczne braki w oświetleniu (halogeny, żyrandol, reflektory), które powodowie nabyli we własnym zakresie ponosząc koszt zakupu żyrandola w kwocie 19,85 zł oraz żarówek i halogenu w kwocie

Bezsporne oraz dowód:

- - protokół zdawczo-odbiorczy – k. 31-35

- faktura nr (...) – k. 38

- faktura VAT (...) – k. 39

(...) k.40

- zeznania świadka D. P. – k. 129 akt

Powodowie uregulowali również należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za czas korzystania z domu przez powodów obciążające pozwanych. Za prąd: 614,99 zł, za gaz 1512,01 zł, 495,76 zł za wodę, 168 zł za wywóz śmieci.

Dowód:

- faktura VAT nr (...) – k. 44

-faktura VAT nr (...) – k.45

- faktura VAT nr (...) - k. 46-47

- faktura VAT nr (...) - k. 49

- faktura VAT nr (...) – k. 51

Pozwani, pomimo wezwań nie uregulowali należności w całości, uiszczając na konto powodów do dnia złożenia pozwu jedynie kwotę 20 zł. Łączna kwota zobowiązań została pomniejszona o 2. 500 zł kaucji. Po wniesieniu pozwu pozwani wpłacili na rzecz powodów 40 zł.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne, dowód z dokumentów załączonych do akt niniejszej sprawy, a także zeznania świadków D. P. i S. K., oraz przesłuchanie strony powodowej z ograniczeniem do powódki E. O..

Dokumenty załączone do akt nie zostały przez żadną ze stron podważone pod względem autentyczności, a Sąd dał im wiarę.

Sąd uznał za jasne i spójne zeznania świadka S. K., która potwierdziła, że pracownicy jej firmy sprzątającej wykonali zlecenie na nieruchomości położonej przy ulicy (...). Za usługę wystawiona została faktura obejmująca cenę sprzątania, która ustalona została po zapoznaniu się z zakresem usługi.

Sąd doszedł do przekonania, że również zeznania świadka D. P. były klarowne i autentyczne. D. P. potwierdził, że naprawiał usterkę w domu powodów i potwierdził uregulowanie wynagrodzenia za swoją pracę w kwocie

Przesłuchanie strony powodowej ograniczonej do powódki E. O. potwierdziło żądania zawarte w pozwie. Powódka wskazała, że dom wraz z ogrodem po oddaniu go przez pozwanych był w stanie nie nadającym się do dalszego zamieszkiwania, z uwagi na panujący brud i nieporządek, dlatego też wynajęta została firma sprzątająca, która przywróciła dom do ładu. Powódka wyjaśniła również, że awaria pieca gazowego, nastąpiła w czasie użytkowania go przez pozwanych. Dopiero po uruchomieniu go już po oddaniu lokalu przez pozwanych okazało się, że nie działa. Powódka wskazała, że awaria powstała w czasie najmowania mieszkania przez pozwanych, bowiem piec nagrzewał również wodę i brak ciepłej wody na pewno został by zgłoszony przez pozwanych. Zeznano również, że wszelkie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych są potwierdzone przez odpowiednio faktury i rachunki wystawione przez

usługodawców. Sąd wyjaśnieniom powódki dał wiarę praktycznie w całości, stwierdził jednak, że nie udowodniono potrzeby zakupu przez powodów wszystkich żarówek wskazanych w pozwie.

Bezsporne w sprawie jest to, że pozwani wynajmowali dom od powodów i nie uregulowali opłat za czynsz za wrzesień i październik 2015 r. Przyznane zostało też to, że nie opłacili oni rachunków za prąd oraz że po oddaniu domu wystąpiła potrzeba zakupu przez powodów żyrandola.

Sporne natomiast było to czy pozwani są zobowiązani do zapłaty w całości pozostałej części dochodzonej kwoty, wobec podniesienia przez nich, że kwoty te są zawyżone.

Sąd ocenić również musiał czy istnieją podstawy do zastosowania wobec pozwanych art. 102 k.p.c. i 320 k.p.c.

Zgodnie z art.6 k.p.c. istnienie sporu między stronami, co do zasady, obliguje jedną z nich do udowodnienia faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Na podstawie art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c. ciężar dowodu spoczywa na stronie, która z określonych faktów wywodzi skutki prawne. Jeśli zatem powód powoływał się na zaistnienie oznaczonych faktów, w tym na fakt, przysługującego mu względem pozwanej roszczenia o oznaczonej wysokości, zobowiązany był wskazać okoliczności, które uzasadniały żądanie zgłoszone w pozwie.

Mając na uwadze całość zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do kwoty 5.977,85 zł, co do kwoty 40 zł należało je umorzyć z uwagi na cofnięcie pozwu w tym zakresie wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, a w pozostałej części (czyli co do kwoty 31,16 zł) należało je oddalić.

Sąd badając sprawę skupić musiał się na kwestiach spornych, które nie zostały przyznane przez stronę przeciwną. Sporne były kwoty, które podważyła strona pozwana tj.

- kwotę wynikającą z naprawy pieca gazowego
- kwotę wynikającą z usługi sprzątnięcia domu wraz z ogrodem
- kwotę wynikającą z zakupu farby ściennej
- kwotę wynikającą ze zużycia gazu
- kwotę wynikającą z wywozu nieczystości
- kwotę wynikającą ze zużycia wody
- kwotę wynikającą z zakupu halogenów i reflektora.

W ocenie Sądu, powód wykazał, że we wskazanych przypadkach, obciążenie pozwanych kosztami jest w pełni uzasadnione. Wyjątek stanowi jedynie kwota 31,16 zł, czyli koszt zakupu 4 żarówek .

Przed wszystkim wysokość opłat eksploatacyjnych wynikała z dołączonych do pozwu faktur i rachunków od usługodawców. Brak jest jakichkolwiek podstaw do podważania kwot, na które opiewają faktury i rachunki, ani też sposobu odczytywania z liczników ilości zużytej energii i wody. Pozwani nie wykazali także jakie są w ich mniemaniu prawidłowe kwoty naliczeń, ani też czemu ich zdaniem błędnie odczytano ilość zużytej energii czy wody. Koszt wywozu nieczystości ustalany jest przez Gminę T. na 42 zł miesięcznie dla domu powodów. Pozwani nie zapłacili tych opłat, łącznie za 4 miesiące to kwota 168 zł.

Odnosząc się do twierdzeń strony pozwanej, że koszty usługi sprzątnięcia były znacząco wygórowane i niewiarygodne. Jak wskazali w ich ocenie maksymalny koszt usługi wykonany przez firmę sprzątnięcia, zgodnie z jej cennikiem powinien wynosić około 158 zł. Zeznania świadka S. K., właściciela firmy potwierdziły jednak, że po sprzątnięciu domu, wystawiona została faktura, na kwotę 492 zł, co jest zbieżne z dokumentacją załączoną przez powodów do pozwu. Wysokość kosztów usługi potwierdziły też twierdzenia przesłuchanej powódki, która podała, że kwota taka wynika nie

tylko ze sprzątanía domu, ale i ogrodu, które pozostawione zostały w bałaganie i ogólnym nieporządku. Roszczenie powodów w tym zakresie uzasadnione jest nienależytym wykonaniem umowy najmu, co wynika szczegółowo z § 4 pkt 5 umowy najmu.

Pozwani jako najemcy zobowiązani byli również do tego by zwrócić mieszkanie w dobrym stanie technicznym. Z tego względu koszty zakupu farby ściennej oraz naprawy awarii pieca gazowego, także obciążają pozwanych, którzy nie dopełnili obowiązku pozostawienia mieszkania w należytym stanie. Zasadność dochodzenia kosztów naprawy pieca gazowego wynika z tego, że pozwani odebrali dom z działającym piecem, a po zdaniu lokalu okazało się, że piec nie działa. Fakt, że w protokole zdawczo-odbiorczym zaznaczono, że piec jest w stanie dobrym, nie ma znaczenia, bowiem o jego awarii powodowie dowiedzieli się dopiero przy próbie włączenia go w późniejszym czasie. Rację przyznał Sąd stronie powodowej, że piec przed wprowadzeniem się pozwanych działał sprawnie, bo jak wynika z twierdzeń pozwanej ogrzewał on również wodę, musiał więc działać w czasie zamieszkiwania pozwanych w domu, w innym przypadku na pewno zgłosili by oni fakt braku ciepłej wody powodom.

Odnosząc się do kosztów zakupu oświetlenia to z protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 5 listopada 2015 r. wynika że: w salonie w dwóch lampach brak żarówek (k. 31 akt), w pokoju (...) brak żyrandola(k. 32 akt), w pokoju (...) brak lampy, brak oświetlenia (k.33 akt). W związku z tym zasadne było zasądzenie kwoty 19,85 zł za żyrandol (okoliczność niekwestionowana), 39 zł za lampę (faktura k. 40) oraz za 3 żarówki – 23,37 zł (faktura k. 39)

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku umarzając postępowanie w zakresie kwoty 40 zł zgodnie z art. 203 k.p.c., zasądzając od pozwanych na rzecz powodów kwotę 5.946,69 zł po myśli art. 659§1 k.c. w zw. z art. 675 §1 k.c. oraz zapisami umowy najmu okazjonalnego. Oddalono natomiast powództwo co do kwoty 31,76 zł zgodnie z art. 675§1 k.c. a contrario.

O odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu po myśli art. 481§1 i 2 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art.100 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. w myśl zasady odpowiedzialności strony za wynik procesu, zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2667 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na tę kwotę skała się opłata od pozwu w wysokości 250 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2417 zł.

Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanych o nieobciążanie ich kosztami procesu, a także o rozłożenie należności na raty, bowiem w sprawie nie wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za zastosowaniem tych przepisów wobec pozwanych. Co więcej, pozwani w żaden sposób nie wykazali jaka jest ich sytuacja materialna, lakonicznie wskazując tylko, że jest ona zła i nie przedłożyli na potwierdzenie tych faktów żadnych dokumentów. Nie stawili się również na rozprawie, wobec czego Sąd nie mógł zweryfikować takiego oświadczenia. Sama strona powodowa również wyraziła negatywne zapatrywania na uwzględnienie wniosków.

SSR Katarzyna Malinowska