

**Sygn. akt: X C 4009/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2019 r.

**Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny**

**w składzie następującym:**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Przewodniczący:</b> | <b>SSR Stanisław Sadowski</b>                   |
| <b>Protokolant:</b>    | <b>starszy sekretarz sądowy Paweł Sosnowski</b> |

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2019 r. w Toruniu

sprawy z powództwa **Gminy M. T. – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w T.**

przeciwko **M. G. (1), W. G., M. S. (1), H. G. i M. S. (2)**

o zapłatę

orzeka:

**oddala powództwo.**

Sygn. akt X C 4009/18

## UZASADNIENIE

Gmina M. T. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. dnia 27 sierpnia 2018 r. wniosła do tegoż Sądu powództwo przeciwko M. G. (1), H. G., W. G., M. S. (1) oraz M. S. (2). Domagano się w nim od pozwanych zapłaty kwoty 1327,49 zł wraz z odsetkami. Kwota ta wynikać miała z umowy najmu lokalu mieszkalnego łączącej M. G. (2) oraz stronę powodową i składać się na nią miały zarówno zaległość główna za miesiące czerwiec i lipiec 2018 r. jak i odsetki od wcześniejszych nieterminowo regulowanych zobowiązań czynszowych. Odpowiedzialność pozostałych osób występujących po stronie pozwanej wynikać miała z faktu ich zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości. Do pozwu załączono m.in. umowę najmu lokalu z 1995 roku, zestawienia księgowo odnośnie czynszu oraz zaległych odsetek a także przedsądowe wezwanie z kwietnia 2018 r.

Referendarz sądowy w tymże Sądzie dnia 8 października 2018 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym zasądził roszczenie zgodnie z żądaniem pozwu. Orzeczenie to wkrótce utraciło swą moc wobec skutecznego wniesienia 8 listopada 2018 r. identycznych sprzeciwów przez wszystkich pozwanych. W treści pisma wskazywano, że należności wykazywane przez stronę powodową są nienależne, gdyż pozwani zarówno w czerwcu, jak i w lipcu wnosili stosowne wpłaty w wymaganych wysokościach. Podważano także przedstawione wyczerpujące wyliczenie odsetek, przedstawiając własne dane na ten temat. Załączono dowody wpłat dokonanych 17 czerwca i 22 lipca 2018 r. odpowiadających swoją wysokością należnościom powoda.

Mimo wniesienia sprzeciwu powodowa Gmina pottrzymała swoje stanowisko, argumentując, że fakt dokonywania wpłat przez pozwanych nie jest kwestionowany, a jedynie że wpłaty te księgowane są na poczet wcześniejszych

nieuregulowanych zobowiązań. Przedłożono zestawienie wpłat strony pozwanej począwszy od 2015 roku i sposób ich zaliczania na inne wymagalne roszczenia oraz szczegółowe wyliczenia odsetek.

### **Sąd ustalił, co następuje**

Pozwany M. G. (1) w pierwszej połowie lat 90. zawarł z powodem porozumienie, na którego mocy otrzymał do adaptacji na lokal mieszkalny pomieszczenie dotąd nieposiadające tego statusu (pomieszczenia biurowe i gospodarcze). Zgodnie z tym porozumieniem po ukończeniu adaptacji miano zawrzeć umowę najmu i rozpocząć naliczanie opłat czynszowych. Pomimo tego, że pozwany prace remontowe zakończył dopiero w grudniu 1994 roku, już kilka miesięcy wcześniej zaczęto obciążać go opłatami z tytułu korzystania z lokalu, których jednak pozwany nie regulował. Opłacanie czynszu rozpoczął wraz z zakończeniem prac budowlanych. Formalnie umowa najmu lokalu została zawarta dopiero 14 marca 1995 r., na czas nieokreślony. W międzyczasie bezskutecznie próbowano rozwikłać sprawę zaległych w ocenie Gminy, a nienależnie naliczonych w ocenie pozwanego opłat za czas sprzed ukończenia adaptacji.

Okoliczność niezaprzeczona, ponadto dowód:

– umowa najmu lokalu mieszkalnego z 14.03.1995 r., k. 6.

Zasadniczo przez cały okres od wspomnianego grudnia 1994 roku do dnia wniesienia pozwu pozwany regulował swoje zobowiązania w sposób nieodbiegający od przyjętego standardu postępowania – w tym czasie mogły występować niewielkie opóźnienia w spłacie, jednak nie dochodziło do istotnych zaległości. Niemniej z uwagi na fakt, że w kartotekach powoda nadal widniało zadłużenie za okres od lipca do listopada 1994 roku od dłuższego czasu (na pewno od 2015 roku, a prawdopodobnie już znacznie wcześniej) kolejne wpłaty strony pozwanej uiszczane w oparciu o książeczkę opłat nie były księgowane na poczet bieżących zobowiązań czynszowych. Z uwagi na fakt, że dostarczone druki nie zawierały oznaczenia okresu, jakiego dotyczą wpłaty, były one zaliczane na poczet należności wymagalnych około dwóch miesięcy wcześniej. Tym samym pozwany każdorazowo przez okres wspomnianych dwóch, a niekiedy trzech miesięcy – w zależności od wysokości kolejnych opłat czynszowych – „pozostawał w zwłoce”. W związku z tym w każdym miesiącu formalnie rosło także jego zadłużenie z tytułu odsetek.

Okoliczność częściowo przyznana, ponadto dowód:

– zestawienia dotyczące odsetek od zaspokojonej należności za lata 2015–2018, k. 107–110.

W spornym 2018 roku począwszy od lutego wysokość czynszu ustalono na kwotę 661,01 zł. W kwietniu – w okresie pomiędzy terminem płatności czynszu a jego faktyczną wpłatą – powód wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty kwoty 3125,89 zł. Na kwotę tę składały się w przybliżeniu niepełne trzy „zaległe” raty czynszu (1783,28 zł) oraz częściowo przedawnione odsetki za każdorazowe kilkumiesięczne „opóźnienie” w regulowaniu płatności (1342,61 zł). Wezwanie to pozostało bez odpowiedzi, jednak wkrótce pozwany uregulował należność, która w jego mniemaniu dotyczyła bieżącej opłaty za kwiecień.

W stosunku do okresu objętego pozwem opłata w stosownej wysokości została przez pozwanego wniesiona zarówno za czerwiec (17 czerwca; 661,04 zł), jak i za lipiec (22 lipca; 598,74 zł – po potrąceniu kwoty wynikłej z rozliczenia opłat za wodę). Niemniej wpłaty te zostały zaksięgowane na poczet wcześniejszych, niezaspokojonych w ocenie powoda należności. I tak wpłata z czerwca 2018 roku została zaliczona na poczet pozostałości opłaty za kwiecień (398,97 zł) a w pozostałej części na poczet opłaty za maj (262,07 zł). Analogicznie wpłata dokonana w lipcu 2018 roku została rozliczona na pozostałość opłaty z maja (398,97 zł) oraz część opłaty za czerwiec (199,77 zł).

Okoliczność bezsporna, ponadto dowód:

– informacja o opłatach z 8.01.2018 r., k. 46,

– przedsądowe wezwanie do zapłaty z 18.04.2018 r. wraz z dowodem doręczenia, k. 9–10,

- rozliczenie liczników wg stanu wody z 11.05.2018 r., k. 49,
- pismo powoda z 14.06.2018 r., k. 48,
- dowód wpłaty z 17.06.2018 r., k. 45,
- dowód wpłaty z 22.07.2018 r., k. 47,
- zestawienia dotyczące odsetek od zaspokojonej należności za rok 2018, k. 110.

### **Sąd zważył, co następuje**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w aktach sprawy dokumentów prywatnych, których prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron, a które tworzyły łącznie stosunkowo spójną całość. Istotne znaczenie dla przyjęcia opisanego wyżej stanowiska miały także wyjaśnienia pozwanych M. G. (1) i M. S. (1). W ocenie Sądu twierdzeniom tym należało w całości dać wiarę. Były one konkretne i znajdowały częściowe potwierdzenie w dokumentacji przedłożonej przez stronę przeciwną. Na ich wiarygodność wpływał także fakt, że powództwo zostało wytoczone wyłącznie na podstawie dokumentów rachunkowych – w całkowitym oderwaniu od pozostałych okoliczności, które, jak się wydaje, miały decydujące znaczenie dla merytorycznego rozstrzygnięcia tej sprawy. Z tego samego względu także reprezentująca powoda pełnomocnik nie była w stanie odnieść się do podnoszonych kontrargumentów. Strona powoda w odpowiedzi na zarzuty pozwanych nie przedstawiła dalszych wniosków dowodowych.

W niniejszej sprawie powód dochodził zapłaty czynszu oraz za czerwiec i lipiec 2018 roku oraz zaległych odsetek za opóźnienie w spłacie poprzednich zobowiązań. Odpowiedzialność pozwanego M. G. (1) za regulowanie opłat związanych z eksploatacją lokalu wynikała wprost z umowy oraz art. 659 § 1 k.c., pozostałych zaś pozwanych – jako osób pełnoletnich stale zamieszkujących w lokalu – z art. 688<sup>1</sup> k.c.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z postanowieniami art. 6 k.c. ciężar dowodu spoczywa na tym, kto z danego zdarzenia wywodzi skutki prawne. W niniejszej sytuacji w odniesieniu do istnienia i wymagalności roszczenia w całości spoczywał on zatem na stronie powodowej. Przedłożone dokumenty, w szczególności dokumenty księgowe jak najbardziej mogą stanowić podstawę rozstrzygnięcia uwzględniającego roszczenie. Dzieje się tak jednak wyłącznie wówczas, gdy zostaną potwierdzone (a przynajmniej dopóki nie zostaną podważone) przez okoliczności podniesione w trakcie procesu. Sąd bowiem, dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego może dojść do przekonania, że pewne zdarzenia podważają integralność lub pełną wiarygodność rzeczonych dokumentów. Sytuacja taka wydarzyła się w rozpoznawanej sprawie. Owszem, przedłożone przez stronę powodową kartoteki finansowe pozwanego wskazują na zaległość finansową po stronie pozwanego. Niemniej w ocenie Sądu powołane przez stronę pozwaną okoliczności nakazują określony sceptycyzm co do tego, czy przedłożone dokumenty oddają pełen obraz sytuacji.

W sytuacji, w której strona przeciwna dokonując wpłat, nie wskazuje okresu, na jaki mają one być zaliczone, powód był w pełni uprawniony do zaliczania tych kwot na poczet najwcześniejszego wymagalnego roszczenia. Aby jednak można było to zrobić, niezbędne jest rzecz jasna istnienie takiej wcześniejszej zaległości. Należy przy tym wziąć pod uwagę, że na podstawie dołączonych wyciągów z kartotek można jednoznacznie ustalić, że sytuacja taka, to jest przeksięgowanie wpłat na należności sprzed około dwóch miesięcy, istnieje co najmniej od przełomu 2014 i 2015 roku. Jedynie tego okresu sięgają załączone dokumenty, jednak już wówczas widać, że czynsz za styczeń 2015 roku został pokryty przez wpłatę w lutym (w około 60%) i marcu (w około 40%). Pozostała część marcowej wpłaty została zaliczona na należność za luty itd. Analogiczna sytuacja trwała aż do wniesienia pozwu w niniejszej sprawie. Jeżeli zatem odrzucimy mało wiarygodną i niepodniesioną przez powoda wersję, iż pozwany na przełomie grudnia 2014 i stycznia 2015 roku postanowił wstrzymać się z dwiema miesięcznymi wpłatami, można raczej przyjąć za stosunkowo wiarygodne, że dochodzona niniejszym pozwem kwota stanowi tę samą należność, którą w niedookreślonym momencie w przeszłości

(być może faktycznie już w 1994 roku) zaczęto obciążać pozwanego. Jej wymagalność niejako wirtualnie co miesiąc przesuwana była w czasie wobec odpowiedniego księgowania kolejnych wpłat pozwanego.

A zatem, aby można było uznać, że wpłaty z czerwca a następnie z lipca 2018 roku zostały zaksięgowane na rzecz wcześniejszych należności a w konsekwencji nie zaspokoily roszczenia powoda za miesiące czerwiec i lipiec, należało w istocie ustalić, kiedy w rzeczywistości powstało pierwotne roszczenie strony powodowej względem pozwanego. Jeżeli bowiem w latach 2015–2018 wysokości należności oraz wpłat (z uwzględnieniem innych wzajemnych rozliczeń) bilansowały się, już na pierwszy rzut oka mogło się wydawać, że brak jest po stronie powoda wymagalnego roszczenia względem pozwanego. Część wpłat z roku 2015 najprawdopodobniej została zaliczona na poczet wcześniejszych opłat czynszowych za rok 2014, a jeżeli przyjąć wersję strony powodowej praktyka ta trwała także znacznie wcześniej. Innymi słowy, argumentując, że określona wpłata została zaliczona na poczet wcześniejszej należności, należy wskazać (szczególnie w przypadku podniesienia przeciwnego zarzutu), że nie została ona pokryta przez inną wpłatę. Jeżeli w miesiącu tym taka inna wpłata została wniesiona, koniecznym jest doprowadzenie wywodu do punktu, w którym naliczone opłaty i poczynione wpłaty nie bilansują się. Do niczego takiego w rozpoznawanej sprawie nie doszło.

Strona powodowa poprzestała na przedłożeniu wyciężeń księgowych za okres od stycznia 2015 roku, które wskazują jednoznacznie, że już wówczas wpłaty pozwanego rozliczane były w ów złożony sposób na poczet zaległych opłat. Gmina nie wykazała przy tym żadnej inicjatywy dowodowej także już po podniesieniu stosownych zarzutów strony pozwanej w trakcie rozprawy. W sytuacji zaś, w której dotychczasowe dowody, ich przydatność dla sprawy zostają podważone, w myśl zasady ciężaru dowodu ponownie to powód był zobowiązany do wykazania zasadności swojego roszczenia. W ocenie Sądu temu zobowiązaniu nie podołał. Z przedłożonych dokumentów wynika, że zasadniczo we wskazanym okresie należności i wpłaty są sobie równe.

Jedynie na marginesie należy wskazać, że załączone do pozwu wezwanie do zapłaty datowane na dzień 18 kwietnia 2018 r. dotyczyło, prócz skapitalizowanych odsetek, także wprost kwoty 1783,28 zł tytułem zaległego czynszu. Porównując te dane z wykazem wpłat i odsetek, można dojść do wniosku, że kwota ta składała się z nierozliczonej pozostałości za luty, całej wysokości czynszu za marzec, oraz brakującej wpłaty za kwiecień, której termin płatności upłynął tydzień wcześniej. Wezwanie to w oczywisty sposób nie dotyczyło należności za czerwiec i lipiec 2018 r. Zostało doręczone pozwanemu 28 kwietnia 2018 r., już po tym jak 25 kwietnia 2018 r. wniósł on kolejną ratę czynszową.

Podsumowując, Sąd doszedł do przekonania, że roszczenie powodowej Gminy nie zostało udowodnione. Jeżeli pozwany (a w konsekwencji jego współlokatorzy) zalegają ze spłatą jakiejś kwoty, należałoby wykazać przy pomocy dokumentów podstawy i termin, w jakim zobowiązanie to powstało – niezależnie od tego czy dotyczy to okresu tuż sprzed roku 2015 czy też faktycznie – 1994. W przeciwnym wypadku przeprowadzone postępowanie doprowadziło Sąd do jedynego dostępnego w tych okolicznościach stanowiska, mianowicie że istnienie i wymagalność roszczenia strony powodowej zostały wykazane w sposób niedostateczny, niepozwalający w żadnej mierze na zasądzenie roszczenia.

Dlatego też powództwo na podstawie art. 659 oraz 688<sup>1</sup> § 1 k.p.c. a contrario w zw. z art. 6 k.c. a contratio należało oddalić w całości, o czym orzeczono w sentencji.