

Sygn. akt I C 1269/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Justyna Szczyrba

Protokolant Ewelina Pługowska

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2013 r. w Zgorzelcu sprawy

z powództwa **J. S.**

przeciwko **H. S.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego H. S. na rzecz powódki J. S. kwotę 1173,95 zł (tysiąc sto siedemdziesiąt trzy 95/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 859,51 zł od dnia 3.06.2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 314,44 zł od dnia 28.04.2012 r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 227 zł (dwieście dwadzieścia siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1269/12

## UZASADNIENIE

Powódka J. S. wniosła pozew przeciwko H. S. o zapłatę kwoty 1.178,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 859,51 zł (159,18 zł + 430,95 zł + 159,60 zł + 61,18 zł + 48,60 zł) od dnia 3.06.2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 318,98 zł (4,60 zł + 146,80 zł + 53,20 zł + 61,18 zł + 53,20 zł) od dnia 28.04.2012 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania podała, że w dniu 15.05.2003 r. strony zawarły umowę użyczenia, na podstawie której użyczyła pozwanemu lokal użytkowy położony w B. przy ul. (...) oraz budynek sklepowy położony w B. przy ul. (...). Umowa została zawarta do dnia 30.06.2011 r. Zgodnie z umową pozwany miał ponosić wszelkie koszty związane z korzystaniem z przedmiotu użyczenia. W związku z podpisaniem przez powódkę nowej umowy z Gminnym Zarządem Mienia (...) sp. z o. o. w B. rachunki z tytułu wynagrodzenia zarządcy, zaliczki na koszty bieżące, funduszu remontowego, doprowadzania wody i odprowadzania ścieków były wystawiane na powódkę jako właściciela nieruchomości. Powódka zapłaciła za pozwanego wymagalne roszczenia wynikające z rozliczenia z dokonanych zaliczkowo wpłat na poczet utrzymania nieruchomości z dnia 10.03.2011 r. o nr (...) oraz rachunków nr (...) z dnia 31.03.2011 r., (...), (...) z dnia 28.02.2011, (...), (...) z dnia 31.01.2011 r., faktury VAT nr (...) z 01.12.2010 r., rachunku nr (...) z dnia 30.04.2011 r., (...), (...) z dnia 31.05.2011 r., (...) z dnia 30.06.2011 r. na łączną kwotę 1.178,49 zł. Pozwany pomimo otrzymania wezwań do zapłaty z dnia 18.05.2011 r. i 02.06.2011 r. nie uregulował należności.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 26.10.2012 r. sygn. akt I Nc 1018/12 (k.40) Sąd uwzględnił roszczenie w całości.

Pozwany H. S. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości, (k. 43, 44) zarzucając, iż rozliczenie kwoty 159,18 zł zawarte w piśmie nr (...) z dnia 10.03.2011 r. i faktury nr (...) na kwotę 43,09 zł były już przedmiotem postępowania przed tutejszym Sądem w sprawie IC 497/10, gdzie powództwo zostało oddalone. Podniósł, iż rachunki nr (...) z dnia 31.05.2011 r. oraz nr (...) z dnia 30.06.2011 r. dotyczą okresu, w którym nie prowadził już działalności gospodarczej w lokalu przy ul. (...), a klucze do pomieszczeń zostały przekazane powódce. Wskazał, iż powódka nie informowała go o zawarciu umowy z (...), ani z Wspólnotą Mieszkaniową, a on w dniu 01.03.2011 r. wypowiedział umowę z dnia 01.04.2003 r. zawartą z (...) sp. z o. o. Zdaniem pozwanego podstawą do zapłaty rachunków lub faktur jest ich fizyczne otrzymanie i zaksięgowanie, a samo wezwanie do zapłaty bez udokumentowania fakturami lub rachunkami nie stanowi podstaw do ich zapłaty ani zaksięgowania.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 15.05.2003 r. strony zawarły umowę, na podstawie której J. S. oddała pozwanemu H. S. lokal użytkowy położony przy ul. (...) w B. oraz budynek sklepowy przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas określony do 30.06.2011 r. W § 7 umowy wskazano, że wszystkie koszty związane z korzystaniem z przedmiotu użyczenia poniesie pozwany. (umowa użyczenia k. 14) Koszty te obejmowały: opłaty za media, podatek od nieruchomości jak również opłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), w tym na fundusz remontowy, zaliczki na bieżące koszty i wynagrodzenie zarządcy, czyli Gminnego Zarządu Mienia (...) s p. z o. o. w B.. Pozwany uiszczał te koszty regularnie do końca 2010 r., za wyjątkiem opłat za grudzień 2010 r. (przesłuchanie powódki k. 62 verte, 63, przesłuchanie pozwanego k. 63)

Pozwany H. S. w dniu 01.04.2003 r. zawarł z Gminnym Zarządem Mienia (...) sp. z o. o. w B. umowę o uczestniczeniu w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz o pośrednictwo w dostawie mediów do lokalu. Przed tutejszym Sądem pod sygn. I C 497/10 toczyło się postępowanie z powództwa (...) sp. z o. o. w B. przeciwko H. S. i J. S. o zapłatę kwoty 938,82 zł z tytułu opłat za media za okres od lipca 2010 r. do września 2010 r. i wyrokiem z dnia 14.07.2011 r. powództwo zostało oddalone. Pismem z dnia 1.03.2011 r. pozwany rozwiązał umowę z (...) sp. z o. o. w B., która zgodnie z § 8 te same umowy mogła być rozwiązana za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. (akta I C 497/10, wypowiedzenie umowy k. 45)

(...) sp. z o. o. w B. pismem z dnia 10.03.2011 r. obciążyła powódkę kwotą 159,18 zł z tytułu rozliczenia kosztów wynagrodzenia zarządcy, funduszu remontowego i opłat za wodę i ścieki za grudzień 2010 r. (dowód wpłaty k. 15, pismo (...) sp. z o. o. nr (...) k. 16). Ponadto Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. dla lokalu użytkowego przy ul. (...) wystawiła rachunki:

- nr (...) za styczeń 2011 r. (k.23), nr (...) za luty 2011 r. (k.21), nr (...) za marzec 2011 r. (k.19), nr (...) za kwiecień 2011 r. (k.28), nr (...) za maj 2011 r. (k. 32), nr (...) za czerwiec 2011 r. (k. 35) na kwoty po 114,38 zł (z czego 27,66 zł tytułem wynagrodzenia zarządcy, 33,52 zł jako zaliczka na koszty bieżące i 53,20 zł na fundusz remontowy),
- (...) (k. 20), (...) (k.22) na kwoty po 42,81 zł z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków za luty i marzec 2011 r.,
- nr (...) (k.24) na kwotę 114,16 zł z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków za styczeń 2011 r.,
- nr (...) (k.31) na kwotę 85,62 zł z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków za maj 2011 r.

Oprócz tego Gminny Zarząd Mienia (...) sp. z o. o. w B. w dniu 01.12.2010 r. wystawił fakturę VAT nr (...) (k. 25) na kwotę 43,09 zł za wynagrodzenie zarządcy i zaliczkę na koszty utrzymania nieruchomości.

Łącznie za okres objęty żądaniem pozwu należności za lokal przy ul. (...) w B. wyniosły 1.173,95 zł.

Powódka z tytułu tych należności wpłaciła na rachunek (...) w B. łącznie kwotę 1.178,49 zł tj.:

- w dniu 13.04.2011 r. kwotę 590,55 zł, z czego 430,95 zł tytułem za czynsz i wodę za okres od grudnia 2010 r. do marca 2011 r. i 159,60 zł na fundusz remontowy za okres od stycznia do marca 2011 r. (k. 17 i 18),

- w dniu 17.05.2011 r. k - w dniu 17.05.2011 r. kwotę 159,18 zł za czynsz i wodę za grudzień 2010 r. (k.15) oraz 114,38 zł tytułem opłat za kwiecień 2011 r. z czego 61,18 zł za czynsz i wodę i 53,20 zł na fundusz remontowy (k. 26, 27),

w dniu 17.05.2011 r. - w dniu 03.06.2011 r. kwotę 200 zł tytułem opłat za maj 2011 r. z czego 146,80 zł za czynsz i wodę i 53,20 zł na fundusz remontowy (k. 29, 30),

- w dniu 13.07.2011 r. k - w dniu 13.07.2011 r. kwotę 114,38 zł tytułem opłat za czerwiec 2011 r. z czego 61,18 zł za czynsz i wodę i 53,20 zł na fundusz remontowy (k. 33, 34).

2011 r. zlikwidował sklep p W połowie maja 2011 r. pozwany zakończył prowadzenie działalności w lokalu użytkowym przy ul. (...) w B., przenosząc sklep na ul. (...). (zeznania świadków E. G. i S. J. k.62) Powódka w połowie czerwca 2011 r., po powrocie z urlopu w sklepie przy ul. (...) odebrała klucze do lokalu przy ul. (...). W związku z wydaniem lokalu nie został spisany protokół zdawczo – odbiorczy. (przesłuchanie powódki k. 62 verte, 63)

Pismem z dnia 18.05.2011 r. doręczonym pozwanemu 2.06.2011 r. (k.57, 58) powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 1.166,57 zł, z czego 859,57 zł tytułem należności dochodzonych w niniejszym postępowaniu. Następnie pismem z dnia 14.04.2012 r. doręczonym pozwanemu 20.04.2012 r. (k.36, 37) wezwała go do zapłaty łącznej kwoty 1.178,49 zł w terminie siedmiu dni.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako zasadne, co do zasady należało uwzględnić, oddalając jedynie, co do kwoty 4,54 zł.

Strony łączyła umowa, która pomimo nazwania ją przez strony umową użyczenia nosiła cechy umowy najmu uregulowanej w art. 659 kc, zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, przy czym czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub świadczeniach innego rodzaju.

W doktrynie podkreśla się, iż nie można uznać za użyczenie umowy, mocą której dłużnik – w związku z używaniem rzeczy – ponosi obciążające wierzyciela koszty i opłaty niemieszczące się w kosztach zwykłego jej utrzymania, a więc koszty i opłaty, które wierzyciel musiałby ponieść sam, gdyby nie oddał rzeczy do używania innej osobie ( np. podatków, kosztów ubezpieczenia rzeczy, opłat i innych publicznych – i prywatnoprawnych ciężarów związanych zwykle z własnością lub posiadaniem rzeczy). (por. komentarz do kodeksu cywilnego księga trzecia Zobowiązania LexisNexis pod redakcją m.in. Jacka Gudowskiego).

Niewątpliwie zgodnie z wolą stron wyrażoną w § 7 umowy – pozwany w okresie od 15.05.2003 r. do 30.06.2011 r. miał ponosić wszystkie koszty związane z korzystaniem z przedmiotu użyczenia. Do grudnia 2010 r. pozwany zgodnie z umową uiszczał nie tylko opłaty za media, ale również podatek od nieruchomości, czy też opłaty związane z wynagrodzeniem zarządcy – (...) sp. z o. o. w B. i opłaty na fundusz remontowy, a więc opłaty związane z własnością lokalu użytkowego. Tym samym zasadne było dochodzenie przez powódkę w niniejszym postępowaniu należności z tego tytułu za dalszy okres do czerwca 2011 r. Nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie okoliczność, iż rachunki i faktury za lokal przy ul. (...) za okres objęty żądaniem pozwu były wystawiane na powódkę, jako właścicielkę, a nie na pozwanego, skoro zgodnie z wolą stron wyrażoną w umowie i ustabilizowanym przez ponad siedem lat stanem faktycznym – powyższe należności obciążały pozwanego, jako najemcę lokalu użytkowego.

Bezzasadny był zarzut pozwanego, iż kwota 159,18 zł zawarta w piśmie (...) z dnia 10.03.2011 r., podobnie jak kwota 43,09 zł wynikająca z faktury nr (...) były już przedmiotem postępowania sądowego, albowiem zakres przedmiotowy postępowania w sprawie o sygn. akt I C 497/10 dotyczył opłat za media za okres od lipca 2010 r. do września 2010 r.

Skoro strony zawarły umowę na czas oznaczony i nie przewidziały możliwości jej przedterminowego rozwiązania – umowa o najem lokalu przy ul. (...) została rozwiązana na skutek upływu czasu na jaki została zawarta, a nie z datą opuszczenia lokalu przez pozwanego, a tym samym zasadnym było obciążenie pozwanego również opłatami wynikającymi z rachunków nr (...) z dnia 31.05.2011 r. oraz nr (...) z dnia 30.06.2011 r.

Z uwagi na to, iż powódka w niniejszym postępowaniu dochodziła zapłaty za należności enumeratywnie wyliczone w uzasadnieniu pozwu, należało zasądzić od pozwanego na jej rzecz kwotę wynikającą z sumowania tych należności, czyli 1.173,95 zł, a nie faktycznie zapłaconą przez powódkę, czyli 1.178,49 zł, a więc powództwo co do kwoty 4,54 zł należało oddalić, jako bezzasadne.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 kc.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc, gdyż powódka uległa tylko co do nieznaczącej części swojego żądania, a zatem należy jej się od pozwanego zwrot opłaty od pozwu w kwocie 30 zł, kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł, stosownie do treści § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec, jak w sentencji wyroku.