

Sygn. akt I C 1469/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Skowron

Protokolant: Ewelina Urbańska

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2014 r.

w Z.

sprawy z powództwa Gminy W. – Zakładu Usług (...) w W.

przeciwko M. G. i A. G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych M. G. i A. G. solidarnie na rzecz powódki, Gminy W. – Zakładu Usług (...) w W., kwotę 19.082,34 zł (dziewiętnaście tysięcy osiemdziesiąt dwa złote trzydzieści cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od 30 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,
2. umarza postępowanie w zakresie obejmującym żądanie zapłaty kwoty 771,76 zł,
3. dalej idące powództwo oddala,
4. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 3.134 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.193 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
5. nakazuje powódce, żeby uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgorzelcu kwotę 3 zł tytułem brakującej części opłaty od pozwu,
6. nakazuje pozwanym, żeby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgorzelcu kwotę 27 zł tytułem brakującej części opłaty od pozwu.

Sygn. akt I C 1469/13

## UZASADNIENIE

### ***I. Stanowiska stron.***

**1.** Powódka, Gmina W. – Zakład Usług (...) w W., wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. G. i A. G. na swoją rzecz kwoty 20.876,34 zł (tytułem zaległego czynszu najmu i opłat za media dostarczane do wynajmowanego pozwanym lokalu [za okres od października 2010 r. do sierpnia 2013 r.] oraz skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w płatnościach tych należności) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu (30 sierpnia 2013 r.) do dnia zapłaty i kosztami procesu.

**2.** Przed rozprawą powódka ograniczyła żądanie zapłaty należności głównej do kwoty 20.104,58 zł (k 97-98). Z jednej strony powódka cofnęła pozew w zakresie obejmującym szóstą część opłat za dostawę wody oraz wywóz nieczystości stałych i płynnych naliczanych w okresie od października 2010 r. do maja 2013 r. (tj. o kwotę 675,21 zł [20,58 zł x 27 miesięcy + 23,91 zł x 5 miesięcy) wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od tych kwot (136,19 zł), z drugiej natomiast rozszerzyła powództwo o kwotę 38,70 zł z tytułu opłaty za wywóz nieczystości stałych przypadającej za czerwiec 2013 r. wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od tej sumy (0,94 zł).

**3.** Pozwani, M. G. i A. G., wnieśli o oddalenie powództwa. Zrzucili, że czynsz i opłaty za media naliczane są bez podstawy prawnej – oświadczyli, że umowa najmu, która łączyła powódkę z pozwaną, została w 2010 r. wypowiedziana przez powódkę, a nowa umowa nie została zawarta. Równolegle podnieśli, że wysokość czynszu i opłat za media ustalana jest w sposób nierzetelny: **a)** wskazali, że nie została prawidłowo wymierzona powierzchnia użytkowa lokalu, od której uzależniona jest wysokość czynszu i opłaty za dostawę energii cieplnej, **b)** podali, że wysokość obowiązujących do maja 2013 r. opłat za dostawę wody oraz wywóz nieczystości stałych i płynnych powinna być wyliczona z uwzględnieniem liczby osób faktycznie zamieszkujących w tym czasie w lokalu, wreszcie **c)** zaznaczyli, że obciążające ich od czerwca 2013 r. opłaty za media nie znajdują pokrycia w rzeczywistych kosztach zapewnienia ich dostarczenia i odbioru (podkreślili też, że pomiary zużycia wody i energii cieplnej oraz ilości odebranych nieczystości nie są przeprowadzane we właściwy sposób [o ile są w ogóle dokonywane]). Zrzucili też, że od lipca 2010 r. nie była realizowana na ich rzecz usługa wywozu śmieci.

## **II. Stan faktyczny.**

**1.** M. G. i A. G. są od lutego 2007 r. najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w C.. Właścicielką tego lokalu jest Gmina W..

**2.** Zgodnie z umową najmu z 1 lutego 2007 r. M. G. zobowiązana była uiszczać, do 15 dnia każdego kolejnego miesiąca, czynsz i opłaty za dostawę mediów (dostawę energii cieplnej i wody oraz wywóz nieczystości stałych i płynnych) w łącznej wysokości 490 zł. Opłaty za media miały charakter ryczałtowy: za dostawę wody i odbiór nieczystości stałych i płynnych zostały ustalone jako iloczyn liczby osób (6) i określonych kwot (odpowiednio: 2,28 zł/m<sup>3</sup> wody [przy jej zakładanym zużyciu w ilości 2,40 m<sup>3</sup>/os.], 5,10 zł i 10 zł), a za dostawę energii cieplnej – jako iloczyn uzgodnionej powierzchni użytkowej lokalu (61,30 m<sup>2</sup>) i stawki 4,08 zł/m<sup>2</sup>. Sam czynsz stanowił iloczyn powierzchni użytkowej lokalu (61,30 m<sup>2</sup>) i stawki 1,90 zł/m<sup>2</sup>. W przypadku opłat za media, strony ustaliły, że będą one podlegać automatycznym zmianom w razie zmiany cen przez ich dostawców.

**3.** Od stycznia 2013 r. obowiązująca na terenie gminy W. stawka opłaty za wodę została podniesiona do wysokości 3,67 zł/m<sup>3</sup> wody.

**4.** W lutym 2013 r. Gmina W. – Zakład Usług (...) w W. z trzymiesięcznym wyprzedzeniem wypowiedziała M. G. i A. G. dotychczasowe stawki czynszu i opłat za media (dostawę energii cieplnej oraz wywóz nieczystości stałych i płynnych). Przyczyną zmiany wysokości czynszu było ustalenie przez Burmistrza W. nowej – obowiązującej w przypadku najmu lokali stanowiących własność Gminy W. – stawki, która od września 2012 r. wynosiła 3,40 zł/m<sup>2</sup>. Zmiana wysokości opłat była podyktowana przejściem na system rozliczania mediów według kosztów rzeczywistych; nowe rozwiązanie obejmowało wnoszenie zaliczek na poczet opłat za media i ich rozliczanie w okresach półrocznych (w przypadku opłat za wywóz nieczystości stałych i płynnych) i jednorocznych (w przypadku opłaty za dostawę energii cieplnej). Najemcy nie odmówili przyjęcia podwyżki, ani jej nie zakwestionowali. W związku z wypowiedzeniem od czerwca 2013 r. wysokość czynszu wynosiła 208,42 zł (61,30 m<sup>2</sup> x 3,40 zł/m<sup>2</sup>), natomiast zaliczki na poczet opłat za dostawę energii cieplnej oraz wywóz nieczystości stałych i płynnych wynosiły – odpowiednio – 250,10 zł (wysokość zaliczki w tym przypadku odpowiadała wysokości dotychczas obowiązującej opłaty), 77,40 zł i 334,88 zł. Od lipca 2013 r. wynajmujący obniżył wysokość zaliczki na poczet opłaty za wywóz nieczystości płynnych do kwoty 141,51 zł.

5. M. G. i A. G. byli wzywani przez wynajmującą do uregulowania zaległości wynikających z umowy najmu (co najmniej dwukrotnie każde z nich). Zarządzeniem z 20 lipca 2010 r. dyrektor Zakładu Usług (...) w W. ustalił, że w kierowanej przez niego jednostce koszty związane z przygotowaniem i wysłaniem za potwierdzeniem odbioru wezwania do zapłaty wynoszą 10 zł.

6. Suma skapitalizowanych odsetek od niezapłaconych przez M. G. i A. G. należności z tytułu czynszu i opłat za media wyniosła 2.953,36 zł; zostały one naliczone do 29 sierpnia 2013 r. (tj. do dnia poprzedzającego złożenie pozwu).

7. W usytuowanym przy budynku nr (...) przy ul. (...) w C. boksie, przeznaczonym na składowanie odpadów, zalegały sterty śmieci – były rozrzucone po całej powierzchni tego pomieszczenia; znajdujące się tam pojemniki na odpady były przepełnione.

8. Relacje pomiędzy M. G. i A. G. – z jednej strony, a przedstawicielami Zakładu Usług (...) w W. – z drugiej, są napięte (najemcy nie szczerzą złośliwości reprezentantom wynajmującej). Strony umowy najmu nie współpracują ze sobą przy jej realizacji.

### **III. Dowody i ich ocena.**

1. Ustalenia faktyczne zostały dokonane na podstawie dokumentów wymienionych w postanowieniu dowodowym z 2 kwietnia 2014 r. (k 116). Przeprowadzone dowody były wystarczające do zrekonstruowania stanu faktycznego w sprawie; pozostałe wnioski dowodowe nie dotyczyły faktów, które miałyby znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy - zostały zatem oddalone (art. 227 k.p.c.).

2. Strony nie podnosiły żadnych zarzutów przeciwko autentyczności dokumentów prywatnych i prawdziwości dokumentów urzędowych; w tym zakresie nie było zatem potrzeby ich dalszego uwiarygodniania (art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c.). Pozwani kwestionowali natomiast rzetelność (prawdziwość) dokumentów, w których powódka oznaczała wysokość należnych od nich opłat czynszowych i opłat za media, w zakresie obejmującym informacje o stanie zadłużenia; zastrzeżenia te wynikały wprost z zajmowanego przez pozwanych stanowiska.

3. Wysokość czynszu i opłat za media wynikała z obowiązującej strony umowy najmu, informacji Burmistrza W. o stawkach opłat za wodę w 2013 r. oraz treści wypowiedzenia stawki czynszu i innych opłat z 8 lutego 2013 r.

4. Składając zeznania w sprawie o sygn. I C 434/10, pozwany A. G. wyjaśnił, że w lokalu przy ul. (...) w C. nie mieszkał z tego powodu, że opiekował się swoimi rodzicami, z którymi spędzał 70 % czasu. Brak wspólnego zamieszkiwania z żoną i dziećmi, nie oznaczał zatem w tym przypadku porzucenia rodziny; w takich warunkach umowa najmu została zakwalifikowana, jako zawarta w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych założonej przez pozwanych rodziny.

5. Dołączone przez pozwanych fotografie uwiarygodniały ich zarzut, że powódka nie zapewniała realizacji usługi wywozu nieczystości stałych. Ciężar wykazania, że usługa taka była świadczona (a tym samym pozwani powinni uiścić opłaty za jej wykonywanie) spoczywał na powódce (art. 6 k.c.). Nie zaoferowała ona w tym zakresie ani dowodu z zeznań świadków (np. pracowników firmy, która obsługiwała wywóz odpadów z posesji przy ul. (...) w C.), ani dokumentów potwierdzających odbiór śmieci przez przedsiębiorstwo, któremu został powierzony wywóz odpadów. W ocenie powódki (k 28 verte) kwestia realizacji tej usługi została jednoznacznie wyjaśniona w piśmie z 23 lipca 2013 r. (k 9). Pismo to obejmuje jednak tylko zapewnienie powódki, że przed budynkiem (...) zawsze stał kontener na śmieci i był on regularnie opróżniany. Oświadczenie takie nie było wystarczającym dowodem na świadczenie kwestionowanej usługi (dokument, w którym zostało zawarte, był dokumentem prywatnym, zatem prawdziwość takiego oświadczenia powinna zostać wykazana za pomocą innych środków dowodowych [art. 253 k.p.c.]).

6. Pozwani twierdzili, że informowali powódkę o potrzebie wykonania nowego pomiaru lokalu i zaprzeczali, żeby mieli czynić przeszkody w jego przeprowadzeniu. Dla wykazania swojej otwartej postawy przywołali zredagowane przez siebie pismo z 4 listopada 2009 r. (k 8o). Dokument ten, nawet przy daleko posuniętej dobrej woli, nie mógł być odczytany jako zaproszenie do dokonania oględzin lokalu; miał on zwyczajnie charakter obraźliwy i w takim

celu został sporządzony (trudno sobie wyobrazić, żeby pozwany serdecznie się roześmiał, gdyby jego żona otrzymała zaproszenie na spotkanie z przedstawicielem powódki w celu wyjaśnienia spornych kwestii związanych z naliczaniem opłat, w którym zostałyby jednocześnie zawarte zobowiązanie do przedstawienia na spotkaniu zaświadczenia od lekarza ginekologa lub oświadczenia o orientacji seksualnej [w sprawie strony łączyła relacja cywilnoprawna, a nie administracyjnoprawna, zatem ich pozycje były równorzędne i na żadnej z nich nie spoczywał obowiązek zachowania podwyższonych standardów w kontaktach z drugą]; zważywszy na to, że dopatrywał się szykan w różnych działaniach powódki, wydaje się, że nie potraktowałby takiego zachowania jako gestu dobrej woli); treści tego pisma nie usprawiedliwiała funkcjonujące po stronie pozwanych wrażenie lekceważenia ich przez wynajmującą. Dawało ono obraz stosunków panujących pomiędzy stronami umowy najmu; świadczyło, że nie współpracują one ze sobą przy wykonywaniu umowy.

#### **IV. Podstawa prawna rozstrzygnięcia.**

**1.** Umowę najmu powódka zawarła tylko z pozwaną; pomimo tego pozwani – jako małżonkowie – byli razem najemcami lokalu (art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c.).

**2.** Łącząca strony umowa najmu nie została w sposób skuteczny wypowiedziana przez powódkę w 2010 r.; kwestia ta była przedmiotem rozpoznania sądów w sprawie o sygn. I C 434/10 (w drugiej instancji sprawa została nadana sygn. II Ca 401/12). Oznaczało to, że umowa – w dotychczasowym kształcie – nadal obowiązywała strony (gdyby przyjąć za pozwany, że w 2010 r. doszło do rozwiązania umowy, zostaliby oni, jako osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, zobowiązani przez sąd do jego opuszczenia).

**3.** Najemcy mają obowiązek uiszczania wynajmującemu umówionego czynszu (art. 659 k.c.); wynajmujący może również pobierać opłaty za media, jeżeli najemca nie ma zawartej odrębnej umowy z ich dostawcą (art. 9 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [dalej: u.o.p.l.] w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 8 tej ustawy).

**4.** W sprawie wysokość czynszu i opłat za media została określona w umowie najmu (§ 13 ust. 1 umowy); jej zmiana – poza przewidzianym w ustawie trybem wprowadzenia podwyżek tych należności (art. 8a i 9 u.o.p.l.) – wymagała, pod rygorem nieważności, pisemnego aneksu do umowy (§ 17 umowy). Dopóki zatem strony nie ustaliły – za porozumieniem w formie pisemnej – nowej wysokości opłat czynszowych i opłat za media (np. w związku ze zmianą liczby lokatorów lub korektą powierzchni użytkowej lokalu), obowiązywała je stawka przyjęta w umowie. W sprawie sytuacja byłaby prostsza, gdyby strony traktowały się z szacunkiem i szukały dróg porozumienia, tj. w istocie gdyby ze sobą współdziałały w sposób wskazany w art. 354 k.c.; pozwalałoby to najprawdopodobniej na szybkie reagowanie w razie zmiany sytuacji faktycznej mającej znaczenie dla wymiaru czynszu i opłat (dotyczy to np. zweryfikowania powierzchni lokalu, czy przekazania informacji o liczbie lokatorów) i kształtowanie wysokości tych należności z uwzględnieniem nowych warunków.

**5.** Od momentu podwyższenia na terenie gminy W. stawki opłaty za wodę (tj. od stycznia 2013 r.), nowa stawka automatycznie zaczęła obowiązywać najemców (§ 13 ust. 3 umowy najmu). Z kolei nowa stawka czynszu zaczęła ich obowiązywać po upływie okresu wypowiedzenia dotychczasowej stawki – pozwani nie odmówili bowiem przyjęcia podwyżki czynszu, ani jej nie zakwestionowali (art. 8a u.o.p.l.).

**6.** Wprowadzona przez powódkę zmiana wysokości opłat została dokonana zgodnie art. 9 ust. 2 u.o.p.l. (jej uzasadnieniem było przejście na system rozliczania mediów według kosztów rzeczywistych – w jej wyniku doszło zatem do realizacji rozwiązania postulowanego w tym przepisie [umożliwia on wynajmującemu dostosowanie wysokości opłat do ponoszonych przez niego kosztów dostarczania mediów do lokalu najemcy]).

**7.** Ustalone w umowie najmu opłaty za media miały charakter ryczałtowy (nie oddawały w dokładny sposób rzeczywiste ponoszonych kosztów); taki system zaakceptowały obie strony umowy najmu (każda godziła się na to, że może się to wiązać dla niej z jakąś stratą [albo wynajmujący może ponosić większe koszty albo najemcy mogą uiszczać wyższe opłaty]). Dopóki sposób rozliczeń nie uległ zmianie, wiązanie tych opłat z faktycznymi kosztami

dostarczania i odbioru mediów nie miało żadnego uzasadnienia. Dopiero od momentu wypowiedzenia wysokości opłat za media pozwani byli zobowiązani ponosić opłaty w takiej wysokości, w jakiej rzeczywiście korzystali z mediów. Ze względu na to, że należności za media miały być precyzyjnie rozliczane w okresach sześciomiesięcznych i dwunastomiesięcznych, opłaty wprowadzone na skutek wypowiedzenia miały charakter zaliczkowy. Pozwani powinni je regulować w wysokości wskazanej przez powódkę; dopiero przy weryfikacji kosztów po zamknięciu okresu rozliczeniowego okaże się, czy pozwany należy się zwrot nadpłaty, czy powinni dokonać dopłaty; wtedy też będą mogły być podnoszone zarzuty dotyczące nieprawidłowości związanych z dostawą mediów; w przypadku zaliczek, które mają charakter prognozy, zarzuty te były przedwczesne.

**8.** Do regulowania czynszu i opłat za media pozwani byli zobowiązani solidarnie (art. 370 k.c.).

**9.** Na zasądzoną należność składał się czynsz najmu i opłaty za media od października 2010 r. do sierpnia 2013 r. Do grudnia 2012 r. suma tych należności wynosiła miesięcznie 490 zł. W przypadku każdego miesiąca powódka ograniczyła roszczenie o kwotę 20,58 zł (tj. o szóstą część opłaty za dostawę wody [ $32,83 \text{ zł} \times 1/6 = 5,48$ ] oraz wywóz nieczystości stałych [ $30,60 \text{ zł} \times 1/6 = 5,10 \text{ zł}$ ] i płynnych [ $60 \text{ zł} \times 1/6 = 10 \text{ zł}$ ]). W sytuacji, gdy powódka nie udowodniła, że pozwani mieli zapewnioną realizację usługi wywozu nieczystości stałych, przypadająca jej należność podlegała dalszemu zmniejszeniu o kwotę 25,50 zł ( $30,60 \text{ zł} - 5,10 \text{ zł}$  [w tym zakresie pozew został cofnięty]). Do grudnia 2012 r. zadłużenie pozwanych wyniosło zatem **11.985,84 zł** ( $443,92 \text{ zł}$  [tj.  $490 \text{ zł} - 20,58 \text{ zł} - 25,50 \text{ zł}$ ] x 27 miesięcy). W okresie od stycznia do maja 2013 r. łączna wysokość czynszu i opłat za media wynosiła miesięcznie 510,02 zł (w miejsce opłaty za wodę w kwocie 32,83 zł weszła opłata w wysokości 52,85 zł [ $6 \times 2,40 \text{ m}^3 \times 3,67 \text{ zł/m}^3$ ]). Suma ta podlegała pomniejszeniu o kwotę 23,91 zł (o którą roszczenie zostało ograniczone [szósta część opłaty za dostawę wody wynosiła w tym okresie 8,81 zł]) i 25,50 zł (opłata za wywóz nieczystości stałych). Od stycznia do maja 2013 r. zadłużenie pozwanych wyniosło zatem **2.303,05 zł** ( $460,61 \text{ zł}$  [tj.  $510,02 \text{ zł} - 23,91 \text{ zł} - 25,50 \text{ zł}$ ] x 5 miesięcy). W ostatnich trzech miesiącach (od czerwca do sierpnia 2013 r.) łączna wysokość czynszu i opłat za media wynosiła miesięcznie 600,03 zł (powódka obniżyła od lipca wysokość zaliczki za wywóz nieczystości płynnych, ale nową wysokość zastosowała też w przypadku opłaty za czerwiec 2013 r.; w przypadku opłaty za wywóz śmieci przypadającej za czerwiec 2013 r. [38,70 zł] powództwo podlegało natomiast oddaleniu); zadłużenie pozwanych za ten okres wynosiło **1.800,09 zł**. Z tytułu czynszu i opłat za media na rzecz powódki została zatem zasądzona kwota **16.088,98 zł** ( $11.985,84 \text{ zł} + 2.303,05 \text{ zł} + 1.800,09 \text{ zł}$ ); należność ta została uzupełniona o sumę – naliczonych do 29 sierpnia 2013 r. – skapitalizowanych odsetek (**2.953,36 zł**) i wydatki związane z kierowaniem do pozwanych wezwań do zapłaty (4 wezwania x 10 zł = **40 zł**). Dało to kwotę **19.082,34 zł**.

**10.** Od dnia wniesienia pozwu, od niezapłaconych należności z tytułu czynszu i opłat za media, a także od odsetek skapitalizowanych do dnia poprzedzającego złożenie pozwu, powódce należały się dalsze odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 482 § 1 k.c.).

**11.** W części w jakiej powódka ograniczyła powództwo (cofnęła pozew) postępowanie podlegało umorzeniu (art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c.).

## **V. Koszty.**

**1.** W sprawie na koszty procesu składały się opłata od pozwu (1.044 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika powódki (2.400 zł [§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego])). Powódka utrzymała się ze swoim roszczeniem w 91 % i w takiej proporcji należał jej się zwrot poniesionych kosztów (art. 100 k.p.c.); zasądzeniu na jej rzecz podlegała zatem kwota 3.134 zł (91 % kwoty 3.444 zł). Koszty zastępstwa procesowego po stronie powodowej stanowiły 70 % poniesionych kosztów i w takim też stosunku zostały oddane w rozstrzygnięciu o kosztach.

**2.** Z uwzględnieniem relacji w jakiej powódka utrzymała się ze swoim roszczeniem, a pozwani z obroną, na strony został włożony obowiązek uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgorzelcu nie wniesionej przez powódkę, a wynoszącej 30 zł, opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa (art. 130<sup>3</sup> § 2 k.p.c.).