

Sygn. akt I C 234/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

2 sierpnia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Foksińska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Arleta Ratajczak

po rozpoznaniu w dniu 26 lipca 2018 roku na rozprawie

sprawy z powództwa **S. T.**

przeciwko **J. Z.**

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 120 (sto dwadzieścia) złotych;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powoda S. T. na rzecz pozwanej J. Z. kwotę 917,00 zł (dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 234/18

UZASADNIENIE

W dniu 21 grudnia 2017 roku powód S. T. wniósł o zasądzenie od pozwanej J. Z. kwoty 3.277,00 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

Na uzasadnienie swego żądania podał, że pozwana zajmuje stanowiący jego własność lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...) od ponad 10 lat. Początkowo najemcą był jej partner T. Z., następnie – od 1 stycznia 2012 roku – pozwana. Wyjaśnił, że na dochodzoną pozwem kwotę składa się czynsz najmu oraz opłaty za wodę i ścieki w łącznej wysokości 439 złotych miesięcznie, w tym kwota 300 złotych miesięcznie czynszu, za łącznie 8 miesięcy, tj.

- za 4 miesiące w 2011 roku,

- za 2 miesiące w 2014 roku: styczeń i wrzesień,

- za 2 miesiące w 2015 roku: styczeń i marzec,

- za 12 dni września 2017 roku (175 złotych).

Jako że pozwana nadpłaciła czynsz w wysokości 410 złotych, do zapłaty pozostaje kwota 2.377 złotych. W dniu 13 września 2017 roku pozwana opuściła mieszkanie. Wysłane wezwanie do zapłaty pozostało bezskuteczne.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 23 lutego 2018 uwzględniono żądanie pozwu w całości, obciążając pozwaną kosztami procesu (k. 16).

Powyzszy nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zaskarżyła pozwana, działająca przez pełnomocnika będącego adwokatem. W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana zaprzeczyła, by kiedykolwiek posiadała jakiegokolwiek zadłużenie wobec powoda w związku z zawartą przez nią w dniu (...) roku umową najmu, w szczególności nie jest zadłużona z tytułu tej umowy za okresy: styczeń i wrzesień 2014 roku, styczeń i marzec 2015 roku oraz wrzesień 2017 roku. Zaprzeczyła również zaległości w zapłacie czynszu najmu za 2011 rok, gdy najemcą był T. Z.. Motywując swoje stanowisko podniosła, że spełniła świadczenie w zakresie kwot dochodzonych niniejszym pozwem. Nadto wskazała, iż nie umawiała się z powodem na czynsz w wysokości 439 złotych miesięcznie, gdyż wysokość czynszu ustalona w umowie wynosiła 250 złotych miesięcznie.

W odpowiedzi na sprzeciw powód wskazał, iż w istocie czynsz najmu był płacony za wskazane miesiące, jednakże zawsze z kilkumiesięcznym opóźnieniem. I tak:

- za czerwiec 2011 roku został zapłacony w październiku 2011 roku,
- za lipiec 2011 roku został zapłacony w listopadzie 2011 roku,
- za sierpień 2011 roku został zapłacony w grudniu 2011 roku,
- za styczeń 2014 roku został zapłacony w maju 2014 roku,
- za wrzesień 2014 roku został zapłacony w kwietniu 2015 roku,
- za styczeń 2015 roku został zapłacony w sierpniu 2015 roku,
- za marzec 2015 roku został zapłacony w październiku 2015 roku.

Wskazał, iż pozwana ponosi odpowiedzialność za zadłużenie powstałe w okresie 2011 roku, albowiem była wówczas pełnoletnia i zamieszkiwała z wynajmowanym lokalem wspólnie z najemcą i ich małoletnimi dziećmi.

Na rozprawie w dniu 17 maja 2018 roku pozwana – z ostrożności procesowej – podniosła zarzut przedawnienia roszczenia dotyczącego czynszu najmu za 2011 rok.

W piśmie procesowym z dnia 21 maja 2018 roku powód podtrzymał żądanie pozwu co do kwoty 3.157 złotych. Wskazał, iż kwota ta obejmuje zaległy czynsz najmu lokalu mieszkalnego oraz opłaty za wodę, ścieki i energię elektryczną na klatce schodowej za okres od stycznia 2017 roku do połowy września 2017 roku, albowiem wpłaty dokonywane przez pozwaną z opóźnieniem był zaliczane przez powoda na zaległość. Ostatnia wpłata w wysokości 300 złotych została zaliczona na miesiąc grudzień 2016 roku. Wyjaśnił, że na dochodzoną pozwem kwotę 3.157 złotych składa się czynsz najmu w wysokości 250 złotych miesięcznie ($8,5 \text{ m-ca} \times 250 \text{ zł} = 2.125 \text{ zł}$) oraz opłaty za wodę i ścieki ($30 \text{ zł} \times 3 \text{ osoby} = 90 \text{ zł} \times 8 \text{ m-cy} = 720 \text{ zł}$) i energię elektryczną ($3 \text{ zł} \times 8 \text{ m-cy} = 24 \text{ zł}$).

W piśmie procesowym z dnia 21 czerwca 2018 roku pozwana wniosła o uznanie za bezskuteczną dokonaną przez powoda pismem z dnia 21 maja 2018 roku zmianę powództwa, albowiem w postępowaniu uproszczonym nie jest to możliwe. Tymczasem powód zmienił podstawę faktyczną powództwa, ponieważ pierwotnie domagał się zapłaty zaległego czynszu za okresy: 4 miesiące w 2011 roku, stycznia i września 2014 roku, stycznia i marca 2015 roku oraz połowy września 2017 roku, natomiast pismem z dnia 21 maja 2018 roku – za okres od stycznia 2017 roku do połowy września 2017 roku.

Na rozprawie w dniu 26 lipca 2018 roku powód, za zgodą pozwanej, cofnął powództwo w zakresie kwoty 120 złotych.

Sprawa podlegała rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ulicy (...) o powierzchni 30 m² jest własnością S. T..

okoliczność bezsporna

W dniu 1 stycznia 2012 roku J. Z. zawarła z S. T. umowę najmu powyższego lokalu mieszkalnego na okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku. Wcześniej mieszkała tam ze swoim partnerem T. Z. - najemcą i wspólnymi małoletnimi dziećmi. Byli oni zobowiązani do zapłaty czynszu najmu w wysokości 250 zł miesięcznie.

W umowie ustalono między innymi, że najemca obowiązany jest uiszczać czynsz najmu w kwocie 250 zł na rachunek bankowy wynajmującego do 5-go dnia każdego miesiąca z góry. Najemca zobowiązał się również do dokonywania terminowo w okresie trwania umowy wszystkich opłat eksploatacyjnych, takich jak: woda i ścieki, wywóz nieczystości oraz energia elektryczna na podstawie przedstawionych mu faktur wystawionych przez dostawców.

dowody:

umowa najmu z dnia 1 stycznia 2012 roku k. 4,

przesłuchanie powoda S. T. 00:20:24-00:40:51 protokołu rozprawy z dnia 26.07.2018r.,

przesłuchanie pozwanej J. Z. 00:40:51-52:59 protokołu rozprawy z dnia 26.07.2018r.).

J. Z. dokonywała opłat w związku z najmem lokalu mieszkalnego do rąk S. T. za pisemnym pokwitowaniem. I tak m.in:

- w dniu 10 maja 2011 roku uiściła kwotę 270 zł tytułem czynszu za styczeń 2011 roku,
- w dniu 10 czerwca 2011 roku uiściła kwotę 270 zł tytułem czynszu za luty 2011 roku,
- w dniu 10 lipca 2011 roku uiściła kwotę 270 zł tytułem czynszu za marzec 2011 roku,
- w dniu 20 sierpnia 2011 roku uiściła kwotę 270 zł tytułem czynszu za kwiecień 2011 roku,
- w dniu 10 września 2011 roku uiściła kwotę 270 zł tytułem czynszu za maj 2011 roku,
- w dniu 10 października 2011 roku uiściła kwotę 270 zł tytułem czynszu za czerwiec 2011 roku,
- w dniu 30 listopada 2011 roku uiściła kwotę 270 zł tytułem czynszu za lipiec 2011 roku,
- w dniu 10 grudnia 2011 roku uiściła kwotę 270 zł tytułem czynszu za sierpień 2011 roku,
- w dniu 14 stycznia 2012 roku uiściła kwotę 270 zł tytułem czynszu za wrzesień 2011 roku,
- w dniu 10 lutego 2012 roku uiściła kwotę 270 zł tytułem czynszu za październik 2011 roku,
- w dniu 10 marca 2012 roku uiściła kwotę 270 zł tytułem czynszu za listopad 2011 roku,
- w dniu 10 kwietnia 2012 roku uiściła kwotę 270 zł tytułem czynszu za grudzień 2011 roku,
- w dniu 29 maja 2014 roku uiściła kwotę 270 zł tytułem czynszu za styczeń 2014 roku,
- w dniu 10 sierpnia 2015 roku uiściła kwotę 300 zł tytułem czynszu za styczeń 2015 roku,
- w dniu 20 kwietnia 2015 roku uiściła kwotę 280 zł tytułem czynszu za wrzesień 2014 roku,
- w dniu 10 października 2014 roku uiściła kwotę 300 zł tytułem czynszu za marzec 2015 roku,

- w dniu 10 czerwca 2017 roku uiszczyła kwotę 280 zł tytułem czynszu najmu za październik 2016 roku,

- w dniu 10 sierpnia 2017 roku uiszczyła kwotę 300 zł tytułem czynszu za grudzień 2016 roku.

dowody: pokwitowania k. 25-32, 51 i 65

Przedmiotowa umowa najmu wygasła w dniu 13 września 2017 roku, kiedy to J. Z. opuściła lokal. Nie podpisała przy tym protokołu przekazania lokalu.

dowody:

protokół przekazania mieszkania k. 5,

zeznania świadka O. Z. 00:04:05-00:13:24 protokołu rozprawy z dnia 2.07.2018r.),

zeznania świadka P. B. 00:04:25-00:18:42 protokołu rozprawy z dnia 26.07.2018r.)

Pismem z dnia 5 grudnia 2017 S. T. wezwał J. Z. do zapłaty kwoty 3.277,00 zł w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Nie wskazał co składa się na powyższą kwotę.

dowód: wezwanie k. 6

Sąd oparł ustalenia na dokumentach znajdujących się w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, w szczególności na umowie najmu i pokwitowaniach zapłaty, a także na zeznaniach świadków: O. Z. i P. B.. Z powyższego wynikało, iż pozwana miała obowiązek wnosić na rzecz strony powodowej opłaty w wysokości 250 zł co miesiąc z góry tytułem czynszu oraz opłaty eksploatacyjne w wysokości ustalonej na podstawie wystawionych przez dostawców faktur a najem trwał od 1 stycznia 2012 roku do 13 września 2017 roku.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było niezasadne i jako takie podlegało oddaleniu, natomiast co do kwoty 120 złotych, ponieważ powód cofnął pozew, Sąd umorzył w tym zakresie postępowanie.

Bezspornym w sprawie był fakt związania stron – od 1 stycznia 2012 roku do 12 września 2017 roku – umową najmu mieszkania nr (...) położonego w W. przy ul. (...), a także warunki tej umowy co do ponoszenia czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych przez najemcę. Wobec podniesionego przez pozwaną zarzutu spełnienia świadczenia oraz nieudowodnienia roszczenia, spór sprowadzał się w istocie do rozstrzygnięcia czy strona powodowa wykazała wysokość świadczenia oraz czy strona pozwana go spełniła, a jeśli nie, to czy w zakresie roszczenia należnego za 2011 roku uległo ono przedawnieniu.

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę w art. 659 § 1 kc, zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Na podstawie art. 680 kc przepisy te stosuje się także do najmu lokalu. Ponadto prawa i obowiązki najemców lokali mieszkalnych (jako lokatorów) regulują także przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Umowa najmu została rozwiązana ze skutkiem w dniu 13 września 2017 roku, kiedy to pozwana opuściła lokal mieszkalny. Strona powodowa nie kwestionowała tej okoliczności i Sąd uznał ją za przyznaną.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż pozew jest pismem procesowym, które oprócz spełnienia wymogów formalnych przewidzianych dla każdego pisma procesowego, dodatkowo musi zawierać ściśle określone przepisami prawa procesowego obligatoryjne elementy, a to dokładne określone żądanie pozwu (art. 187 § 1 pkt 1 kpc) oraz przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie (art. 187 § 1 pkt 2 kpc). Prawidłowe

sformułowanie pozwu – wskazanie żądania pozwu wraz z uzasadniającymi je okolicznościami faktycznymi – stanowi obowiązek procesowy powoda. Wyłączona jest w tym względzie jakakolwiek ingerencja sądu czy też strony przeciwnej.

Z kolei zgodnie z treścią art. 321 § 1 kpc sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem pozwu ani zasądzić ponad żądanie. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 marca 2005 roku, II CK 556/04 (OSNC 2006/2/38, Biul. SN 2005/5/10), cytowany przepis daje wyraz tradycyjnej zasadzie wyrokowania statuującej zakaz orzekania ponad żądanie oraz zasadzie dyspozycyjności, która przejawia się w tym, że sąd jest związany granicami powództwa i nie może w tym wypadku dysponować przedmiotem procesu przez określenie jego granic niezależnie od zakresu żądania ochrony przez powoda. Przepis ten określając granice wyrokowania wskazuje, że nie można nie tylko orzekać ponad rozmiar zgłoszonego przez stronę żądania, ale także orzekać co do rzeczy nie objętej przedmiotem żądania, czyli zasądzić coś innego niż żądała strona. Żądanie powództwa jest zatem zdeterminowane przez podstawę faktyczną żądania polegającą na tym, że swe żądanie powód opiera na zupełnie innym kompleksie okoliczności faktycznych niż pierwotnie przytoczone w pozwie. W konsekwencji Sąd nie może uwzględnić roszczenia strony powodowej na innej podstawie aniżeli podstawa faktyczna wskazywana przez nią w pozwie i w dalszym toku postępowania sądowego. Zasądzenie sumy pieniężnej mieszczącej się w granicach kwotowych powództwa, lecz z innej podstawy faktycznej stanowi orzeczenie ponad żądanie (wyrok SN z dnia 29 listopada 1949 roku, Wa.C. 165/49).

Odnosząc powyższe rozważania do przedmiotowej sprawy wskazać należy, iż powód w uzasadnieniu pozwu podniósł, że domaga się zasądzenia kwoty dochodzonej pozwem, której źródło stanowi umowa najmu zawarta z T. Z. oraz J. Z. za okresy: 4 miesiące 2011 roku, 2 miesiące 2014 roku (styczeń i wrzesień), 2 miesiące 2015 roku (styczeń i marzec) oraz połowa września 2017 roku i to konkretne roszczenie pozwu podlegało ocenie Sądu. Przypomnieć bowiem należy, że zmiana stanowiska przez stronę powodową – przytoczenie nowych okoliczności faktycznych dla uzasadnienia żądania strony – zgodnie z treścią art. 505⁴ § 1 kpc jest niedopuszczalna. Niedopuszczalna jest przy tym zarówno zmiana powództwa w zakresie przedmiotowym (roszczenia procesowego), jak i podmiotowym - celem ustabilizowania już na samym początku postępowania zakresu sprawy i skupienia się na wyjaśnianiu konkretnego roszczenia pomiędzy konkretnymi podmiotami, które znają sprawę od samego początku (por. Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 505⁴, pod red. Piotra Pogonowskiego, wyd. LEX). Takiej oceny nie zmienia okoliczność, że wielkość roszczenia po jego zmianie w zasadzie odpowiadała kwocie pierwotnie zgłoszonego oraz argumenty odnoszące się do względów ekonomii procesowej. Przepis art. 505⁴ § 1 kpc ma katagoryczne brzmienie. Odwołująca się do zasady ekonomii procesowej wykładnia celowościowa dopuszczająca zmianę powództwa po prostu byłaby sprzeczna z literalnym brzmieniem przepisu art. 505⁴ § 1 kpc. Powyższe nie dotyczy natomiast ograniczenia żądania (częściowego cofnięcia powództwa). Zatem niemożliwym było wydanie rozstrzygnięcia przez Sąd po uwzględnieniu tak zmienionego powództwa, gdyż zgodnie z cytowanym przepisem Sąd mógł w niniejszym postępowaniu wyrokować jedynie o powództwie w jego pierwotnej postaci, tj. o roszczeniu zapłaty czynszu najmu za okresy: 4 miesięcy w 2011 roku, 2 miesięcy w 2014 roku, 2 miesięcy w 2015 roku i pół miesiąca w 2017 roku. W konsekwencji bez znaczenia dla rozpoznania przedmiotowej sprawy pozostawały okoliczności faktyczne podnoszone przez powoda w piśmie procesowym z dnia 21 maja 2018 roku stanowiącym odpowiedź powoda na sprzeciw od nakazu zapłaty. Natomiast bezspornym jest, że pozwana z obowiązku zapłaty czynszu najmu za okresy wskazane w pozwie wywiązała się, choć po terminie, co czyni oczywiście bezzasadnym żądanie powoda.

W myśl przepisu art. 6 kc i art. 232 kpc pozwany winien udowodnić fakty, z których wywodzi skutki prawne, mianowicie fakt nieistnienia lub wykonania zobowiązania w zakresie objętym żądaniem pozwu. Pozwana przedstawiła dowody wpłat czynszu najmu dotyczące okresów objętych pozwem. Ich analiza bezsprzecznie pozwala ustalić, których okresów rozliczeniowych dotyczą. W takim stanie rzeczy zgodnie z przepisem art. 451 § 2 i 3 kc wierzyciel nie mógł już otrzymanych wpłaty zaliczyć w odmienny, dowolny sposób, w szczególności na poczet długów najdalej wymagalnych.

Sposób zarachowania wpłat dokonywanych przez pozwaną należało ocenić według zasad przewidzianych w art. 451 kc. Zgodnie z treścią tego przepisu dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem należności uboczne oraz na zalegające

świadczenia główne (§ 1). Jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym wierzyciel zaliczył otrzymane świadczenie na poczet jednego z długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu (§ 2). W braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego (§ 3).

Z powyższego przepisu wynika, że w sytuacji, gdy dłużnik ma kilka długów wobec tego samego wierzyciela, o sposobie zarachowania wpłaty na poczet długu decyduje wola dłużnika, wyrażona przy zapłacie. W tej sytuacji może on spełniając świadczenie wskazać, który z długów zamierza zaspokoić, a wierzyciel jest wówczas zobligowany do zaliczenia dokonanej przez dłużnika wpłaty na poczet konkretnego, wskazanego przez dłużnika długu. Uprawnieniem wierzyciela jest w takiej sytuacji możliwość zaspokojenia z tego, co przypada na poczet danego długu wskazanego przed dłużnikiem, przede wszystkim zaległych należności ubocznych oraz zalegających świadczeń głównych związanych z tym konkretnym długiem. Wierzyciel nie może wpłaty dłużnika dokonanej na wskazany przez niego dług zaliczyć na inny dług, czy też na należności uboczne związane z innym długiem. Możliwość decydowania o sposobie zarachowania dokonanej przez dłużnika wpłaty na którykolwiek z wielu jego długów przysługuje wierzycielowi dopiero w sytuacji, gdyż dłużnik nie wskaże, który z tych kilku długów chce zaspokoić (art. 451 § 2 kc). Oświadczenie o sposobie zarachowania wierzyciel może wyrazić wyłącznie poprzez zamieszczenie go w pokwitowaniu (art. 462 kc – por. W. Popiołek (w:) Kodeks..., s. 5; K. Zagrobelny (w:) Kodeks..., s. 821). Jednak dla prawnej skuteczności zarachowania świadczenia wedle uznania wierzyciela wyrażonego w pokwitowaniu konieczne jest przyjęcie takowego pokwitowania przez dłużnika.

Świadczenie najemcy z tytułu czynszu stanowi świadczenie okresowe, polegające na przekazywaniu określonej kwoty pieniężnej w oznaczonych odstępach czasu. Różni się ono od świadczeń jednorazowych, spełnianych sukcesywnie lub ratalnie tym, że wpłacane okresowo kwoty nie są zaliczane na poczet jednego świadczenia. W przypadku świadczeń okresowych mamy do czynienia z wieloma świadczeniami okresowymi, z których każde wymagalne jest w innym terminie, w innym też terminie ulega przedawnieniu. W konsekwencji każde z tych świadczeń stanowi odrębny dług, chociaż jest to dług tego samego rodzaju. Dlatego dłużnik może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług (czynsz najmu za jaki okres) chce zaspokoić. W ten sposób art. 451 kc znajduje zastosowanie przy świadczeniach okresowych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 czerwca 2013 roku, sygn. I ACa 1125/12, LEX nr 1349977).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy dojść do wniosku, że powód nie był uprawniony do zaliczenia wpłat pozwanej dokonanej tytułem spłaty należności tytułem czynszu najmu za określone miesiące na poczet czy to należności głównych, czy ubocznych wynikających z innych okresów niż wskazane w pokwitowaniu. Powód, przyjmując świadczenie, każdorazowo w treści pokwitowania wskazywał, jakich miesięcy wpłata ta dotyczy, tym samym jednoznacznie oświadczył, który dług przyjmuje i winien zaksięgować te wpłaty zgodnie ze wskazaniem w pokwitowaniu. Wprawdzie przepis art. 451 kc dotyczący zarachowania zapłaty ma charakter dyspozytywny, albowiem znajdzie on zastosowanie wówczas, gdy strony nie umówiły się inaczej (por. wyrok SN z dnia 21 czerwca 2007r., IV CSK 95/2007, niepubl.), jednak dowolne zaliczanie wpłat bez oświadczenia o sposobie ich zaliczania utrudniałoby dłużnikowi skontrolowanie wysokości zadłużenia wobec wierzyciela. Jeśli pozwana posiadała zaległości wobec powoda, to w takiej sytuacji powód winien złożyć pozwanej oświadczenie o dokonaniu zarachowania jej wpłat w inny sposób niż wskazano w pokwitowaniach. Powód nie wykazał, że takie pokwitowanie pozwanej złożył. Wprawdzie kodeks cywilny nie zawiera definicji legalnej pokwitowania, jednakże orzecznictwo i doktryna wypracowały definicję, zgodnie z którą pokwitowanie jest pisemnym dokumentem zawierającym oświadczenie woli wierzyciela, w zasadzie przez wierzyciela podpisanym, z treści którego wynika potwierdzenie spełnienia przez dłużnika świadczenia oraz wskazanie długu, na poczet którego świadczenie to zostało spełnione (zob. J. Dąbrowa, [w:] System pr. cyw., t. 3, cz. 1, s. 755). Natomiast co do świadczenia za pół miesiąca, to powód przyznał, iż pozwana „miała” nadpłatę i należało ją zaliczyć na poczet tej części zadłużenia.

Co do opłat eksploatacyjnych, to - wobec stanowiska pozwanej - powód powinien był wykazać, że określona kwota z tytułu dochodzonych należności: opłat za wodę i ścieki oraz energię elektryczną na klatce schodowej jest należna

w takiej wysokości, w jakiej została wskazana w pozwie. Odnosząc się do żądania zapłaty w tej części, Sąd doszedł do przekonania, że strona powodowa nie sprostowała ciężarowi dowodu w tym zakresie. Zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 kc, strony powinny wykazać zasadność swoich twierdzeń zarówno co do zasady, jak i wysokości. Aby uzyskać korzystne rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie strona powodowa powinna przedstawić dowody, z których nie tylko wynikałyby zasady rozliczenia kosztów, ale również to, jakie koszty mediów (w jakiej wysokości) poniosła. Temu obowiązkowi powód nie sprostował. Powód opisał sposób rozliczenia mediów na poszczególne lokale i wskazał, według jakich stawek koszty te były liczone. Przedłożył także faktury, z których wynika, jakie kwoty zapłacił za wywóz śmieci i energię elektryczną. Brakło jednak dowodów na okoliczność wysokości poniesionych przez stronę powodową kosztów, tj. dokumentów źródłowych w postaci faktur za energię elektryczną i wodę, koniecznych do wykazania wielkości tych kosztów wobec braku uregulowania tych stawek w umowie najmu i to za okres, za który powód się ich domagał. Dokumenty przedłożone przez stronę powodową w postaci faktur były jednak niewystarczające. Obrazowały one bowiem wielkość zużycia poszczególnych mediów i wysokość poniesionych kosztów, ale za okresy inne niż wskazane w pozwie. Nadto powód – jako że całościową kwotę dzielił pomiędzy wszystkich lokatorów – nie był w stanie dokładnie określić ilu lokatorów zamieszkiwało u niego we wskazanych okresach a w konsekwencji jak części obciążała pozwaną. Podczas przesłuchania sam przyznał, że zdarzało mu się pobierać kwoty wyższe niż należne. Co więcej, niewyjaśnionym pozostało w jakim zakresie były one pokrywane z dodatku mieszkaniowego.

Tylko na marginesie należało się odnieść do zarzutu zgłoszonych przez pozwaną, tj. zarzutu przedawnienia roszczenia za okres 2011 roku.

Zgodnie z treścią art. 118 kc jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat sześć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata.

Roszczenie o zapłatę czynszu oraz innych opłat z tytułu umowy lokalu jest roszczeniem okresowym i jako takie podlega 3-letniemu okresowi przedawnienia. Zgodnie z § 3 umowy łączącej strony pozwana była zobowiązana do uiszczania na rzecz powoda należności z tytułu czynszu oraz opłat za dostawę zimnej wody do 5-go dnia każdego miesiąca. Poszczególne należności z tytułu umowy najmu łączącej strony stawały się więc wymagalne 6-go dnia każdego miesiąca. Powód domagał się zapłaty należności za 4 bliżej nieokreślone miesiące 2011 roku. Mając zatem na względzie trzyletni okres przedawnienia uprawnionym stało się twierdzenie, iż najpóźniej w styczniu 2012 roku wymagalnym stało się ostatnie ze świadczeń okresowych, składających się na kwotę dochodzoną pozwem.

Mając na względzie treść przepisu art. 120 § 1 kc bieg trzyletniego terminu przedawnienia roszczenia o zapłatę należności wynikającej z umowy najmu lokalu mieszkalnego rozpoczął się najpóźniej w styczniu 2012 roku. W tej sytuacji uprawnioną jest konstatacja, iż roszczenie dochodzone niniejszym pozwem w tej części uległo przedawnieniu w styczniu 2015 roku. Zważywszy, że pozew w niniejszej sprawie został wniesiony 21 grudnia 2017 roku, powództwo - w tym zakresie - należałoby oddalić.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że powód nie udowodnił, że pozwana winna uiścić na jego rzecz czynsz najmu wraz z opłatami eksploatacyjnymi w wysokości dochodzonej pozwem, zatem powództwo zasługiwało na oddaleniu, jako nieudowodnione co do zasady i wysokości, przy czym za 2011 rok roszczenie byłoby przedawnione.

Orzeczenie o kosztach postępowania w pkt II wyroku oparto na przepisie art. 98 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty te złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 900 zł (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz. U. z 2015r., poz. 1800 ze zm.) i opłata skarbową od dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej – t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1044 ze zm.).

ZARZĄDZENIE

1/(...)

- (...)

(...)

2/ (...)

W., 24/08/2018 roku