

*Sygn. akt VIII Ca 323/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 28 czerwca 2013 r.**

**Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący SSO Małgorzata Kończal

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2013 r. w Toruniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **R. K.**

przeciwko **C. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 12 grudnia 2012 r.

sygn. akt X C 2011/12

**oddala apelację.**

Sygn. akt VIII Ca 323/13

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Toruniu wyrokiem z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie z powództwa R. K. przeciwko C. M.o zapłatę:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2307,90 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 46,43 od dnia 13 stycznia 2012 r.,

- 1.015,92 od dnia 13 lutego 2012 r.,

- 97,00 od dnia 16 lutego 2012 r.,

- 1.015,92 od dnia 13 marca 2012 r.,

- 97,00 od dnia 16 marca 2012 r.,

- 35,63 od dnia 15 marca 2012 r. do dnia zapłaty,

z uwzględnieniem zmian stopy procentowej odsetek ustawowych do dnia zapłaty;

2. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 100 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 2.307,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 46,43 zł od dnia 12 stycznia 2012 r., od kwoty 1112,92 zł od dnia 12 lutego 2012 r. oraz od kwoty 1148,55 zł od dnia 12 marca 2012 r. – do dnia zapłaty tytułem zaległości w pokrywaniu opłat związanych z najmem przez pozwanego od powódki lokalu mieszkalnego.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 września 2011 r. R. K. zawarła z C. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w T.. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 sierpnia 2012 r. Strony ustaliły, że pozwany zobowiązany będzie do zapłaty czynszu najmu w wysokości 700 zł miesięcznie, a jego zapłata miała następować z góry w terminie do 12 dnia każdego miesiąca. Dodatkowo pozwany zobowiązał się do pokrywania kosztów eksploatacji lokalu, na co składały się: opłaty eksploatacyjne zgodnie z rachunkiem wspólnoty mieszkaniowej, poza odpisami na fundusz remontowy, które pokrywała wynajmująca, opłaty za energię elektryczną płatne według wskazań liczników, opłaty za wodę według wskazań liczników, opłaty za gaz według wskazań liczników oraz koszty korzystania z telewizji kablowej (pakiet rozszerzony) i koszty internetu (standard net plus). W przypadku zwłoki w płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych wynajmujący mógł naliczyć odsetki w ustawowej wysokości oraz odsetki stosowane przez dostawców mediów.

Za okres do końca grudnia nie było problemów z płatnością czynszu przez pozwanego. W styczniu pozwany zapłacił powódce czynsz w niepełnej wysokości, tj. z pominięciem kwoty 46,43 zł. Pomimo zapewnień, pozwany nie uregulował w terminie płatności względem powódki za miesiąc luty i marzec. Pozwany oświadczył powódce telefonicznie, że zamierza się wyprowadzić z najmowanego mieszkania w miesiącu marcu, z uwagi na brak środków finansowych. Powódka nie wyraziła wówczas zgody na takie zachowanie pozwanego. W dniu 21 marca 2012 r. strona powodowa otrzymała od pozwanego sms, w którym pozwany oświadczył, że mieszkanie jest już wolne oraz że klucze wrzucił do skrzynki na listy, a także wyjaśnił, że opłaty za miesiąc luty zapłaci do dnia 10 kwietnia, a za miesiąc marzec po rozliczeniu mediów. Pozwany nie informował powódki o zamiarze wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu.

Pozwany opuścił najmowane mieszkanie w dniu 21 marca 2012 r. Jeden komplet kluczy zostawił na stole w pokoju, drugi zaś włożył do koperty i wrzucił do skrzynki pocztowej. C. M. opuścił lokal, ponieważ jego córka, która faktycznie mieszkała w przedmiotowym mieszkaniu ukończyła zajęcia na piątym roku studiów, w związku z czym lokal stał niewykorzystany przez stronę pozwaną.

Powódka, jako wyłączna właścicielka przedmiotowego mieszkania, nie wyraziła zgody na opuszczenie go przez pozwanego. Również pismem z dnia 23 marca 2012 r. powódka poinformowała pozwanego, że nigdy nie wyrażała zgody na wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego. Do pisma dołączone zostało dobrowolne wezwanie pozwanego do zapłaty na łączną kwotę 2.307,90 zł.

Ponownie pismem z dnia 30 marca 2012 r. powódka poinformowała pozwanego, że nie wyrażała zgody na rozwiązanie umowy najmu lokalu podpisanej w dniu 01 września 2011r. oraz zwróciła uwagę, że przedmiotowa umowa nie dopuszczała możliwości jej wypowiedzenia przez pozwanego, ponieważ nie zawierała uzgodnień w zakresie możliwości wcześniejszego rozwiązania umowy przez najmującego.

R. K. poniosła wydatek w kwocie 120 zł z tytułu usługi serwisowania uszkodzonej rolety znajdującej się w wynajmowanym mieszkaniu.

Ostatecznym przedsądowym wezwaniem do zapłaty pozwany wezwany został do uiszczenia zaległości w płatnościach za miesiąc luty oraz marzec 2012 r., a także powstałej niedopłaty za miesiąc styczeń 2012 r. w łącznej kwocie 2.307,90 zł w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 kwietnia 2012 r. Na wysokość zaległości składały się następujące kwoty: 1.400 zł (odstępne za luty i marzec 2012 r. – 700 zł x 2), 631,84 zł (czynsz za luty i marzec 2012 r. – 315,92 zł x 2), 194 zł (telewizja kablowa + internet za luty i marzec 2012 r. – 97 zł x 2), 35,63 zł (rachunek za gaz płatny za marzec 2012 r. – 35,63 zł) oraz 46,43 zł (niedopłata za styczeń 2012 r.).

Do dnia wytoczenia powództwa pozwany nie uiszczył na rzecz powódki powstałych zaległości związanych z najmem przedmiotowego lokalu.

Sąd Rejonowy wskazał, że spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do ustalenia zasadności żądania zgłoszonego w pozwie, w szczególności do ustalenia, czy nastąpiło rozwiązanie przedmiotowej umowy za porozumieniem stron i ustalenie wysokości powstałego zobowiązania.

Sąd I instancji uznał, że rozwiązanie umowy najmu lokalu między R. K., a C. M. nie nastąpiło za porozumieniem stron. Zdaniem Sądu, zarówno przed wytoczeniem powództwa, jak i po jego wytoczeniu powódka nie wyraziła zgody na wcześniejsze opuszczenie przedmiotowego lokalu przez pozwanego. Pozwany poinformował jedynie powódkę telefonicznie, że zamierza się wyprowadzić z najmowanego mieszkania w miesiącu marcu, z uwagi na brak środków finansowych. Dodatkowo w dniu 21 marca 2012 r. strona powodowa otrzymała od pozwanego sms, w którym oświadczył, że mieszkanie jest już wolne oraz że klucze wrzucił do skrzynki na listy. Powódka nie wyraziła wówczas zgody na takie zachowanie pozwanego.

Również w późniejszej korespondencji kierowanej do pozwanego, powódka nie zgadzała się na rozwiązanie umowy najmu lokalu podpisanej w dniu 1 września 2011 r. za jej zgodą. Pozwany, a faktycznie jego córka, nie pozostał w mieszkaniu do końca okresu, na który wspomniana umowa została zawarta pomimo, że powódka dawała taką możliwość. Ostatnim miesiącem, za który uiszczono opłaty związane z najmowanym lokalem, w niepełnej wysokości, był miesiąc styczeń 2012 r.

Reasumując, Sąd Rejonowy uznał, mając na uwadze całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego, że nie było zgody powódki na wcześniejsze opuszczenie przez pozwanego najmowanego lokalu. Zgodnie zatem z treścią przedmiotowej umowy była ona zawarta na czas określony do dnia 31 sierpnia 2012 r. W §3 umowy zaś zostały enumeratywnie wymienione sytuacje, w których to jedynie wynajmujący (powódka) mógł wypowiedzieć stosunek najmu. Powódka jednak nie wypowiedziała na piśmie umowy najmu, która obowiązywała do końca przewidzianego okresu.

W ocenie Sądu Rejonowego powódka udowodniła roszczenie w pełnej wysokości, przedkładając odpowiednie dokumenty (faktury i rachunki). Twierdzenia pozwanego dotyczące wysokości zobowiązania pozostały natomiast gołosłowne; nie przedstawił on żadnych dokumentów oraz nie powołał żadnych świadków na potwierdzenie swoich słów odnoszących się do wysokości roszczenia. Sąd Rejonowy wskazał, że strony postępowania łączyła umowa najmu, co zobowiązywało pozwanego do uiszczania opłat związanych z najmowaniem lokalu; ponadto do dnia faktycznego opuszczenia mieszkania, pozwany zobowiązany był do uiszczania opłat eksploatacyjnych.

Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, że w toku procesu bezspornym był fakt, iż strony nie rozliczyły wpłaconej przez pozwanego przy zawieraniu umowy kwoty 700 zł tytułem kaucji pobranej przez powódkę na pokrycie ewentualnych roszczeń związanych z najmem. Strona powodowa oświadczyła w toku procesu, iż kaucja zostanie rozliczona przez powódkę w odrębnym procesie, w którym dochodzić będzie ona należności za pozostały okres obowiązywania umowy. Pozwany nie podniósł w przedmiotowej sprawie zarzutu potrącenia kwoty stanowiącej równowartość kaucji. Wobec powyższego Sąd Rejonowy nie podjął rozważań związanych z rozliczeniem kaucji w przedmiotowej sprawie.

Sąd I instancji wyjaśnił także, że podstawą zasądzenia odsetek stało się pismo, które wpłynęło do tut. Sądu w dniu 18 maja 2012 r., w którym to strona powodowa zmodyfikowała terminy naliczania odsetek ustawowych od wskazanych w pozwie kwot, a także przepis art. 481 §1 k.c., który stanowi, iż wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego.

Sąd Rejonowy na podstawie art. 353 k.c. w zw. z art. 659 k.c. w zw. z art. 680 k.c. orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku, a o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. w myśl zasady odpowiedzialności strony za wynik procesu, obciążając nimi stronę pozwaną.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości i domagając się uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Skarżący zarzucił pobieżne i ogólnikowe rozpoznanie przedmiotu sprawy, jak też pominięcie niektórych wniosków dowodowych oraz nie uwzględnienie zużycia rzeczywistych kosztów mediów, przy oparciu się jedynie na kwotach szacunkowo wskazanych przez powódkę, jak też nie uwzględnienie rozliczenia kaucji w wysokości 700 zł, mimo iż pozwany o to wnioskował.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja podlegała oddaleniu.**

Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy oraz prawną ocenę tych ustaleń, na której opierało się orzeczenie pierwszoinstancyjne. W ocenie Sądu Okręgowego zasadnicze motywy rozstrzygnięcia znajdowały całkowite odzwierciedlenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

W szczególności nie znalazł potwierdzenia zarzut pozwanego, jakoby powódka nie wykazała wysokości zużytych przez stronę pozwaną mediów, należności za które stanowią część składową żądania pozwu. Wysokość opłaty za telewizję kablową i internet wynika wprost z przedstawionych przez powódkę faktur za przedmiotowy okres. Jednocześnie pozwany nie przedstawił innych wniosków dowodowych w tym względzie.

Jednocześnie bezzasadny pozostawał zarzut nie rozliczenia przez Sąd Rejonowy przy wydawaniu rozstrzygnięcia wpłaconej przez pozwanego kaucji w kwocie 700 zł, mimo iż pozwany się tego domagał. Wbrew twierdzeniu pozwanego nie ma podstaw do uznania, że zgłosił on zarzut potrącenia w tym względzie, natomiast jedynie w tym wypadku Sąd Rejonowy miałby obowiązek orzec w zakresie rozliczenia przedmiotowej kaucji. W tej sytuacji uwzględnienie kaucji zależało wyłącznie od dobrej woli powódki, która przedstawiła zresztą propozycję rozliczenia kaucji przy ustaleniu zaległości czynszowych za dalszy okres nie objęty żądaniem pozwu.

Podobnie zarzucając niewłaściwą ocenę niektórych dowodów (zwłaszcza zeznań świadków), pozwany prowadził w rzeczywistości jedynie polemikę z oceną tych dowodów dokonaną przez Sąd I instancji. Natomiast wskazując na pominięcie niektórych dowodów przez Sąd Rejonowy pozwany faktycznie formułuje zarzut nie prowadzenia przez Sąd orzekający dowodów z urzędu, podczas gdy jak zostało to już szczegółowo skarżącemu wyjaśnione przez Sąd Rejonowy inicjatywa dowodowa należy do stron, które to powinny dla poparcia swych twierdzeń zgłaszać odpowiednie wnioski dowodowe. Tymczasem stawiając tezę, że „sąd w prowadzonym postępowaniu nawet nie próbował ustalać, czy w opuszczonym lokalu ktoś przebywał/zamieszkiwał do końca umówionego terminu”, pozwany nie przedstawił faktycznie w tym zakresie żadnych wniosków dowodowych.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznając, że zarzuty apelacyjne nie potwierdziły się, oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.