

Sygn. akt I 1 C 484/19 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział I Cywilny

Sekcja ds. rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy (...)

Protokolant: (...)

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2019 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G. – G. (...) Zakładu (...)

przeciwko J. G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.032,15 zł (jeden tysiąc trzydzieści dwa złote i piętnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:
 - a. od kwoty 914,25 zł od dnia 1 października 2018 r. do dnia zapłaty,
 - b. od kwoty 117,90 zł od dnia 8 listopada 2018 r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I 1 C 484/19 upr.

UZASADNIENIE

Powód Gmina M. G. – G. (...) Zakład (...) wniósł pozew przeciwko J. G. o zapłatę kwoty 1.032,15 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 914,25 zł od dnia 1 października 2018 r. do dnia zapłaty oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 117,90 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu powód podnosi iż pozwany w okresie najmu lokalu socjalnego zobowiązany był do płacenia czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi. Powód wskazuje, iż opłaty, w okresie dochodzonym pozwem, nie zmieniły wysokości, oraz, iż pozwany nie płacił należnego czynszu lub uiszczal go z opóźnieniem (k. 4-5).

W dniu 25 stycznia 2019 r. referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty zgodnie z żądaniem pozwu (k. 25).

W ustawowym terminie pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zaskarżył go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa. Wskazał iż zachodzi podejrzenie oszustwa i matactwa. Pozwany podniósł również, iż opłaty za wodę i czynsz były zawyżone oraz, że próbował kilkakrotnie wyjaśnić sprawę (k. 34).

Na rozprawie w dniu 24 czerwca 2019 r. stawił się pełnomocnik powoda oraz pozwany. Pełnomocnik powoda oświadczył, iż podtrzymuje dotychczasowe wnioski dowodowe i nie zgłasza nowych, kwestionując odrębne wyliczenia pozwanego co do odczytu wodomierzy i wskazując, iż kwoty żądane pozwem zostały wykazane dokumentacją dołączoną do pozwu. Pozwany podtrzymał swoje stanowisko oraz wskazał, iż w styczniu i kwietniu 2019 r. uiszczył kwoty

250 zł i 300 zł na rzecz powoda, kwestionował również wyliczenia strony powodowej co do pomiaru liczników wody, a także innych składników czynszu (k. 50-51).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina M. G. jest właścicielem lokalu socjalnego mieszczącego się przy ul. (...) w G.. W dniu 12.06.2007 r. Gmina jako wynajmujący oraz J. G. jako najemca zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego – socjalnego, której przedmiotem był lokal przy ul. (...) w G. o łącznej powierzchni użytkowej 25,10 m². Umowa ta była zawarta na do dnia 31 maja 2010 r., zaś strony te w kolejnych latach zawierały kolejne umowy najmu tego samego lokalu. Ostatnią umowę zawarto w dniu 8.02.2017 r. na okres trzech lat. Z tytułu najmu lokalu J. G. zobowiązał się uiszczać wynajmującemu miesięczny czynsz, ustalony jako iloczyn łącznej powierzchni użytkowej lokalu i stawki bazowej czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (pomniejszonej o przysługujące zniżki), określonej zgodnie z postanowieniami obowiązującej uchwały Rady Miasta G. oraz Zarządzenia nr 380/11 Prezydenta Miasta G. z dnia 21 marca 2011 r.. Ponadto najemca był zobowiązany do wnoszenia opłat niezależnych od wynajmującego, płatnych miesięcznie w formie zaliczek, podlegających okresowemu rozliczeniu. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne J. G. zobowiązany był opłacać „z góry” do 10-go dnia każdego miesiąca. W okresie od lutego 2016 r. do czerwca 2017 r. wysokość czynszu i opłat eksploatacyjnych była stała i wynosiła łącznie 71,83 zł. Na kwotę tą składały się następujące kwoty: 50,20 zł tytułem czynszu (2 zł/m²), 4,37 zł tytułem zaliczki na zimną wodę (4,37 zł za m³ przy przyjęciu zaliczki za 1m³), 6,22 zł tytułem zaliczki za odbiór ścieków (6,22 zł za m³ przy przyjęciu zaliczki za 1m³) oraz 11,04 zł za tytułem odbioru odpadów komunalnych (0,44 zł/m² za 1 osobę). J. G. utracił tytuł prawny do lokalu na skutek dokonanego przez wynajmującego wypowiedzenia umowy najmu pismem z dn. 23.05.2017 r. ze skutkiem na dzień 30.06.2017 r. (bezsporne, a nadto: umowa najmu z dn. 12.06.2007 r. k. 8-10, umowa najmu z dn. 8.02.2017 r. k. 13, wypowiedzenie umowy najmu wraz z dowodem nadania i zwrotu k. 14-15, załącznik nr 2 do zbiorczego zestawienia zaległości i odsetek k. 20).

Zadłużenie J. G. z tytułu czynszu najmu przedmiotowego lokalu socjalnego oraz opłat eksploatacyjnych za okres od lutego 2016 r. do czerwca 2017 r. wynosi łącznie 914,25 zł, na którą to kwotę składają się należności za 17 miesięcy w łącznej kwocie 1.221,11 zł (71,83 zł x 17), pomniejszone o: nadpłatę na koniec miesiąca stycznia 2016 r. w kwocie 40,96 zł, rozliczenie nadpłat za wodę i ścieki w łącznej kwocie 116,49 zł (63,54 zł nadpłaty w marcu 2016 r. i 52,95 zł nadpłaty w sierpniu 2016 r.) oraz wpłaty pozwanego w łącznej kwocie 160 zł (2 wpłaty po 80 zł w czerwcu i sierpniu 2016 r.), a powiększone o niedopłatę za wodę i ścieki w kwocie 10,59 zł w styczniu 2017 r.. Wobec braku wpłat innych niż ww. na łączną kwotę 160 zł wynajmujący naliczył J. G. łącznie 117,90 zł odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości 7% w skali roku liczonych do dnia 30.09.2018 r. (dowód: zbiorcze zestawienie zaległości i odsetek k. 16-19).

W dniu 24 maja 2018 r. Rada Miasta G. podjęła uchwałę nr LIII/1547/18, którą zmieniono nazwę samorządowego zakładu budżetowego (...) Zarząd (...) na (...) (dowód: uchwała nr LIII/1547/18 k. 7).

Pismem z dnia 19 lipca 2018 r. Gmina M. G. wezwała J. G. do uiszczenia należności z tytułu najmu socjalnego przedmiotowego lokalu, lecz pozwany wezwania tego podobnie jak wypowiedzenia umowy nie podjął w terminie z placówki pocztowej (dowód: ostateczne wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania i zwrotu k. 21-22).

Powyższy stan faktyczny w zakresie spornym Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez stronę powodową. Natomiast w ocenie Sądu część stanu faktycznego była niesporna pomiędzy stronami, pomimo iż pozwany kategorycznie nie zgadzał się z żądaniem pozwu. Pozwany nie kwestionował bowiem, że przez 10 lat łączył go z powodem stosunek najmu lokalu socjalnego, sukcesywnie odnawiany na drodze kolejnych umów. Pozwany nie kwestionował także samej treści umowy najmu, w szczególności w okresie objętym pozwem i co do poszczególnych stawek ustalonych w umowie. Natomiast pozwany kwestionował w sposób ogólny i chaotyczny rozliczenie wody w przedmiotowym lokalu.

Dlatego też zarządzeniem z dnia 3 kwietnia 2019 r. (k. 38) pozwany został zobowiązany do uzupełnienia wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z „wodomierza” na okoliczność „stanu licznika wodomierza” oraz tego, że „wodomierz wskazuje inny odczyt, a B.O.M. inny” poprzez wskazanie lokalizacji przedmiotowego licznika oraz daty lub okresu jakiego ma dotyczyć ten dowód, ewentualnie sprecyzowania wniosku dowodowego i dostarczenie Sądowi samego odczytu licznika ze wskazaniem daty odczytu w dwóch egzemplarzach – w terminie tygodniowym. W odpowiedzi pozwany przesłał odręcznie sporządzone rozliczenie licznika mieszkaniowego od roku zamieszkania (2007 r.) do chwili obecnej (k. 46), zaznaczając, że licznik był dwukrotnie wymieniany.

W ocenie Sądu ów dokument prywatny nie może stanowić skutecznego przeciwdowodu dla wyliczeń wynikających z systemów księgowych powoda. O ile można się domyślić, że daty wskazywane w tym dokumencie są zapisywane z pominięciem zera w dacie rocznej (np. zamiast 2007 jest 207, a zamiast 2017 jest 217), to już pozostała część tych wyliczeń nie jest zrozumiała dla Sądu, a pozwany nie wyjaśnił jak należy rozumieć te wyliczenia. Ponadto spis metrów sześciennych za dane półrocze zawsze jest podawany w pełnych liczbach, podczas gdy z doświadczenia życiowego wiadomo, że każdy licznik podaje dokładniejszy odczyt. Nie wiadomo zatem czy pozwany zaokrąglął te wartości, a jeśli tak to w jaki sposób. Poszczególne półrocza poza tym znacznie różnią się w podanych wielkościach (wahają się od 0 do 19 m³). Nadto jeśli chodzi o okres obejmujący roszczenia powoda (luty 2016 – czerwiec 2017) spis pozwanego, poczynając od roku 2016 zamiast wielkości dla pierwszego półrocza lat 2016 – 2019, podaje wielkości jedynie dla okresów od 1 do 31 czerwca. Można jedynie się zastanawiać czy nie stanowiło to omyłki pisarskiej i pozwany zamiast „01” wpisywał „06”, ale przy założeniu, że kolejne wpisy były dopisywane co pół roku jest to zasadniczo wątpliwe. Sąd również nie dał wiary pozwanemu, że protokoły wymiany liczników znajdują się jedynie w posiadaniu Gminy, gdyż z istoty każdego protokołu wynika, że obie strony dysponują swoją kopią (egzemplarzem), a skoro pozwany nie zgadza się ze wskazaniami wodomierza tym bardziej powinien on być gromadzić stosowną dokumentację. Tymczasem stanowisko pozwanego jawi się jako niejasne co do tego czy pozwany kwestionuje działanie przedmiotowych liczników czy też sam ich odczyt, a niejasności stanowiska pozwanego nie rozwiła również jego osobista obecność na rozprawie. Skoro licznik miałby być wadliwy to jak sam pozwany dokonywał spisu pobranej wody? Przykładowo wedle spisu pozwanego, obecny licznik powinien wskazywać do końca 2018 r. 49 m³ (6 + 0 + 7 + 7 + 7 + 7 + 5 + 10), zaś w piśmie z dn. 29.04.2019 r. pozwany wskazuje, że licznik ten wskazuje na ten dzień 45 m³, a zatem wartość mniejszą mimo, że upłynęło już 5 miesięcy. Nadto z treści tego pisma „(...) rozliczenie wody według B.O.M.u załączam do wniosku”, nie jest jasne czy wyliczenia te w takim razie mają odzwierciedlać odczyty samej Gminy czy własne odczyty pozwanego, a więc w jakiej części pozwany nie zgadza się z powodem w tej kwestii. Nie jest przeto możliwe rzeczowe odniesienie się do takich wyliczeń pozwanego. Warto wskazać, że do przedmiotowego pisma pozwany załączył (bez wyjaśnienia swoich motywów) kopię zobowiązania ze sprawy I C 1001/06 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Południe w Gdańsku pomiędzy tymi samymi stronami z sierpnia 2006 r. co podkreśla zamęt w stanowisku pozwanego. Wobec tego Sąd nie poczynił żadnych ustaleń na podstawie przedłożonego dokumentu.

Jednocześnie wskazać należy, że powód również przedłożył jedynie dokumenty pochodzące od niego samego. Dokumenty te umożliwiają jednak wszechstronne sprawdzenie wyliczeń strony powodowej zarówno co do wyliczeń należności z tyt. czynszu i opłat jak i kapitalizacji odsetek. Skoro zaś obie strony kwestionują przedstawione przez siebie dokumenty prywatne (art. 245 k.p.c., 253 k.p.c.) to Sąd musi dokonać ich swobodnej oceny (art. 233 § 1 k.p.c.), rozważając wszelkie okoliczności sprawy, mając na uwadze ciężar dowodu (art. 6 k.c., art. 232 zd. 1 k.p.c.).

Niemniej jednak w ocenie Sądu nie wystarczy jedynie w prosty sposób kwestionować stanowiska (zaprzeczać twierdzeniom) strony przeciwnej. Przyznać należy rację Sądowi Najwyższemu, że nie można odpowiadając na pozew twierdzić, że nie zgadzając z pozewem "przeczy się wszystkim faktom powołanym przez powoda, poza tymi, które wyraźnie się przyzna". Fakty i dowody związane z konkretnymi okolicznościami, z którymi się pozwany nie zgadza powinien on wskazać, jeśli ma to służyć obronie jego racji, powinien się on ustosunkować do twierdzeń strony powodowej (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie III CSK 341/08 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2014 r. w sprawie V CSK 78/14). Ponadto ciężar dowodu w postępowaniu cywilnym nie zawsze spoczywa na powodzie. Ten kto odmawia uczynienia zadość żądaniu powoda obowiązany jest udowodnić

fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje (tak słusznie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 grudnia 2006 r. w sprawie IV CSK 299/06). W orzecznictwie sądów przyjmuje się zatem, że ogólnikowe zaprzeczenie wszystkim faktom powołanym przez stronę przeciwną jest pozbawione jakiegokolwiek znaczenia procesowego i nie powoduje, że wszystkie fakty istotne dla rozstrzygnięcia sporu stają się sporne i jako takie wymagają dowodu.

Analogicznie, w ocenie Sądu, należy uznać w przypadku gdy pozwany nie artykułuje swojego stanowiska w sposób jasny i skonkretyzowany, co uniemożliwia merytoryczne odniesienie się do takiej argumentacji. Jeżeli bowiem strona kwestionuje rozliczenia wody to winna wskazać jakie wadliwości dostrzeżę w tym rozliczeniu. Przykładowo może to być wadliwość urządzeń (licznika lub odczytu jeśli również dokonywany jest automatycznie), wadliwość metody obliczeń, niezgodność z umową itd. Tymczasem pozwany wskazuje na bliżej nieokreślone „oszustwa i matactwa”, a zarzut „zawyżania opłat” jest tak ogólny, że w zasadzie pozbawiony treści. Należy mieć na uwadze, że powód z natury rzeczy dysponuje jedynie swoimi systemami księgowymi i obrachunkowymi, które z punktu matematycznego są poprawne, albowiem wyliczeń dokonuje program komputerowy, a nie człowiek, którego obliczenia mogą być obarczone błędem rachunkowym (sprawdzenia poprawności tych wyliczeń dokonał również Sąd). Stąd też powód nie przedstawił innej dokumentacji niż dokumenty prywatne i inne dokumenty w rozumieniu art. 243¹ k.p.c., jeżeli zaś pozwany twierdził, że dochodziło do nieprawidłowości to powinien je po pierwsze skonkretyzować, a po drugie wykazać, skoro z nich wywodzi skutki prawne.

Sąd natomiast pominął jako spóźnione nowe twierdzenia i zarzuty pozwanego zgłoszone na rozprawie. Po pierwsze wskazać należy, że uwagi co do ich ogólności pozostają aktualne. Na rozprawie pozwany zaczął bowiem kwestionować wyliczenia strony powodowej również co do innych składników czynszu oraz podniósł zarzut częściowej zapłaty, choć przecież przy doręczeniu nakazu zapłaty był pouczonej o treści art. 503 § 1 zd. 3 k.p.c. (Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności), a przy wezwaniu na rozprawę był pouczonej o treści art. 217 § 2 i 3 (Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione). Tymczasem pozwany w żaden sposób nie uprawdopodobnił, że nie zgłosił ich w sprzeciwie (lub w późniejszym terminie przed rozprawą, choćby w piśmie z dn. 29.04.2019 r.) bez swojej winy, zaś uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów w sposób ewidentny spowodowało by zwłokę w rozpoznaniu sprawy z uwagi na konieczność odroczenia rozprawy. Pozwany nie wskazał również na żadne inne wyjątkowe okoliczności. Podkreślić również należy, że twierdzenia pozwanego co do zapłaty w styczniu i kwietniu 2019 r. pewnych kwot na rzecz powoda budzą pewną konsternację, bowiem sprzeciw był wniesiony w połowie lutego (poprawiony w połowie marca), a więc w dacie jego sporządzania pozwany, który rzekomo miał określoną kwotę zapłacić w styczniu mógł taki zarzut w sprzeciwie jak najbardziej podnieść. Podobnie skonstatować należy co do rzekomej wpłaty w kwietniu 2019 r., którą pozwany mógł podnieść choćby w piśmie z dn. 29.04.2019 r., czego jednak nie zrobił. Zarzut (częściowej) zapłaty wszak nie wymaga wiedzy prawniczej do jego podniesienia i jest zasadniczo zarzutem, który „sam się nasuwa”. W ostateczności pozwany mógł dowody ewentualnych wpłat przedłożyć wraz z egzemplarzem dla strony powodowej na rozprawie, czego również nie uczynił. Odnośnie kwestionowania innych składników opłat również nic nie stało na przeszkodzie uczynieniu tego wcześniej, skoro pozwany już w sprzeciwie próbował kwestionować rozliczenia wody. Należało się zgodzić ze stroną powodową, że zarzuty i twierdzenia podniesione przez pozwanego na rozprawie były zarzutami nowymi, a wobec tego w ocenie Sądu powodowało to konieczność oceny czy nie należy ich pominąć jako spóźnionych. Zgodnie zaś z art. 6 § 2 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są przytaczać wszystkie okoliczności faktyczne i dowody bez zwłoki, aby postępowanie mogło być przeprowadzone sprawnie i szybko. Z uwagi na powyższe twierdzenia te i zarzuty należało pominąć.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Na wstępie przypomnieć jedynie należy, że niniejsze postępowanie toczyło się w trybie postępowania uproszczonego na mocy art. 505¹ pkt 2 k.p.c..

Przechodząc do merytorycznej oceny żądania strony powodowej, wskazać należy, że strony sporu łączyła umowa najmu lokalu socjalnego. Miały zastosowanie zatem przepisy dot. najmu lokalu (art. 680 k.c. i nast.), a także „ogólne” przepisy o najmie (art. 659 k.c. i nast.) poprzez odesłanie w art. 680 k.c.. Przeto przypomnieć należy jedynie, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 § 1 k.c.), który najemca obowiązany jest uiszczać w terminie umówionym (art. 669 § 1 k.c.).

Jako, że zobowiązanie do zapłaty czynszu i innych opłat obciążających najemcę wynika z umowy, kluczowe znaczenie mają postanowienia umowne. W przedmiotowej sprawie postanowienia te nie budziły wątpliwości zarówno co do terminu („z góry” do 10-tego dnia każdego miesiąca - § 2 ust. 3 umowy) jak i co do kwoty do zapłaty (71,83 zł - § 3 umowy). Termin jak i poszczególne składniki wynikały z łączącej strony umowy, jeżeli więc pozwany by się z nimi nie zgadzał, winien wykazać, że regulacje umowne łączące strony uległy zmianie (przykładowo poprzez przedłożenie aneksów do umowy lub wypowiedzeń zmieniających stawkę czynszu - § 4 umowy). Stawki te jednak za cały okres objęty pozwem nie uległy zmianie, na co wskazuje również dokumentacja przedłożona przez powoda.

Oczywiście z racji faktu, że przedmiotowa umowa dotyczy lokalu socjalnego, jej podstawa prawna tkwi również w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2019.1182 t.j.), a w szczególności w Rozdziale IV „Najem socjalny lokalu”. Najem taki, co oczywiste, jest zawierany na preferencyjnych warunkach, zwłaszcza co do stawek czynszu. W niniejszej sprawie pozwany zobowiązany był do opłacania czynszu w kwocie 2 zł za m², która to stawka (nawet mając na uwadze typowy standard lokali socjalnych) jest bardzo niska. Stawka ta, jak wskazano w ustaleniach faktycznych, ma zakorzenienie w prawie miejscowym (uchwale Rady Miasta) oraz zarządzeniu Prezydenta Miasta G.. Jest to Uchwała Nr XXII/651/04 Rady Miejskiej G. z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G. oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa (...) oraz Zarządzenie nr 380/11 Prezydenta Miasta G. z dn. 21.03.2011 r. w sprawie: ustalenia miesięcznej jednolitej stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, stanowiącego własność Miasta G. oraz wynajmowanych przez Gminę M. G.. Stawka bazowa – 10,20 zł za metr może podlegać obniżkom, co też miało miejsce w niniejszej sprawie, skoro stawka w umowie została ustalona na 2 zł. Niemniej jednak zwiększenie tej stawki nawet w razie zmiany ww. aktów i tak wymagałoby wypowiedzenia warunków umowy w tym zakresie, stąd stawka ta (podobnie jak składniki opłat eksploatacyjnych) mają swe pierwotne źródło właśnie w umowie. Zatem jeśli pozwany uważał, że stawki te są „zawyżone” to winien był podjąć starania o aneksowanie tej umowy, a nie po prostu odmówić ich płacenia. Skoro jednak pozwany nie odbierał korespondencji od Gminy (wypowiedzenia umowy, wezwania do zapłaty) oraz mając na uwadze konfrontacyjną postawę pozwanego okazaną na rozprawie można uznać, że pozwany nie miał woli porozumienia się z powodem. Stawiając zaś zarzuty „mactw i oszustw” winien on jednak, tak jak każdy uczestnik obrotu cywilnoprawnego, zadbać o swoje interesy i podjąć jakiegokolwiek działania, tymczasem z materiału dowodowego zebranego w sprawie, nie wynika, aby pozwany kwestionował przez dziesięcioletni okres czasu działania strony powodowej.

Analogicznie, swoje źródło w umowie mają stawki za: odpady komunalne, zimną wodę i odbiór ścieków. Są to tak zwane opłaty niezależne od wynajmującego, albowiem są one ustalone w powiązaniu z kosztami jakie ponosi wynajmujący w związku z umowami zawieranymi z dostawcami (np. wody) i innymi przedsiębiorcami (np. odbiór śmieci). Niemniej jednak zmiana tych kosztów (na plus lub na minus), aby znalazła odzwierciedlenie w stosunku umownym łączącym strony i tak musi być poprzedzona aneksowaniem umowy. Takich aneksów (w drodze pisemnych powiadomień) zgodnie z umową dokonuje jednostronnie wynajmujący. Do takich sytuacji jednak w okresie objętym pozwem nie dochodziło. Stąd też kwestionowanie tych stawek (co do wielkości) stanowiło by w istocie kwestionowanie treści umowy. Natomiast kwestionowanie samych wyliczeń zasadzało by się na wykazaniu nieprawidłowości obliczeń

matematycznych, co nie miało miejsca bowiem wyliczenia w „zestawieniu zaległości” są prawidłowe z punktu widzenia matematyki.

Co do opłaty za odbiór odpadów komunalnych wskazać należy, że ma ona charakter stały, a nie zaliczkowy (podobnie jak sam czynsz), stąd próby jej kwestionowania mają charakter abstrakcyjny. Pozwany, pomijając że były to twierdzenia spóźnione, nie wskazał na czym miałyby polegać nieprawidłowość w wyliczeniu tych składników łącznej kwoty do zapłaty z tytułu najmu socjalnego. Opłata za wywóz nieczystości podobnie jak sam czynsz są wymagalne niezależnie od tego czy najemca korzysta z lokalu czy też generuje jakiegokolwiek śmieci”. Stąd składniki te mają charakter niejako „abonentowy” i wobec tego nie podlegają rozliczeniu wedle ich „zużycia”, a co najwyżej mogą podlegać potrąceniu z rozliczonymi składnikami naliczanymi metodą zaliczkową.

Natomiast stawka za wodę zimną i ścieki miała charakter zaliczkowy. Ponieważ zasadniczo z doświadczenia życiowego wynika, że w lokalach mieszkalnych ilość wody doprowadzanej i odprowadzanej (ścieków) jest niemal równa dalsze uwagi należy odnosić do obu tych składników kwoty do zapłaty. Sama stawka za metr sześcienny jest obiektywnie niska, jednak co zwraca uwagę to przede wszystkim liczba metrów przyjęta za mnożnik zaliczki. Jest to jedynie jeden metr sześcienny, co właściwie stanowi liczbę minimalną i jak domyśla się Sąd miało na celu maksymalne (bieżące) odciążenie najemców socjalnych wielkością comiesięcznej zaliczki. Oczywiście jest bowiem, że nawet dla jednej osoby zużycie wody w ciągu miesiąca na poziomie metra sześciennego przy zwyczajnej eksploatacji wody było by bardzo trudne do osiągnięcia. Stąd zwykle zaliczki na wodę (np. w spółdzielniach mieszkaniowych czy wspólnotach mieszkaniowych) stanowią większą kwotę.

Ma to takie znaczenie, że aby uzyskać nadpłatę z tego tytułu, a w konsekwencji obniżyć całkowitą kwotę należności, należałoby mieć znikome zużycie wody. Tymczasem nawet z omawianego wyżej „rozliczenia”, przedłożonego przez pozwanego, wynika, że średnie zużycie na jeden miesiąc było wyższe niż jeden metr sześcienny. Niemniej jednak z dokumentów przedłożonych przez powoda wynika, że pozwany dwukrotnie uzyskał nadpłaty za wodę i ścieki (oraz jednokrotnie niedopłatę, jednak bilans nadal pozostawał „na plus”). Zatem nawet wedle powoda pozwany zużywał mniej wody niż wynikało to z już i tak niskich zaliczek. Co więcej biorąc pod uwagę nadpłaty za okres od lutego 2016 do końca grudnia 2016 łączna kwota nadpłaty (116,49 zł) wynosiła dokładnie tyle ile łączna suma zaliczek za ten okres, co wskazuje na to, że pozwany nie korzystał prawie przez cały rok z wody. Stąd też wyliczenia powoda nie mogą być „zawyżone”, ponieważ nie da się zwrócić więcej zaliczki niż jej całkowita kwota. Z materiału dowodowego nie wynika dlaczego pozwany miał nie korzystać z wody, sam pozwany również nie wskazał tego, jednak nie ma to znaczenia z uwagi na powyższe. Mówiąc skrótowo powód i tak pomniejszył zadłużenie pozwanego za 2016 r. o całkowitą kwotę zaliczek na wodę i ścieki. Natomiast w okresie styczeń – czerwiec 2017 powód wskazał na niedopłatę w kwocie 10,59 co odpowiada jednemu metrowi sześciennemu wody i jednemu metrowi sześciennemu ścieków. Wynik taki ($7 \text{ m}^3 = 6 \text{ m}^3$ z zaliczek + 1 m^3 dodatkowo) jest zresztą zbieżny z odrębnym rozliczeniem pozwanego (piąty rząd od dołu przy przyjęciu omyłki w oznaczeniu okresów, jak wskazywano w części uzasadnienia dot. oceny dowodów). Stąd też, abstrahując od wadliwości i niejasności stanowiska pozwanego, należy podkreślić, że pozwany nawet nie uprawdopodobnił jak jego miesięczne zużycie wody w pierwszym półroczu 2017 r. miałoby być jeszcze mniejsze niż 1 metr sześcienny.

Należało zatem zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 914,25 zł tytułem czynszu i opłat eksploatacyjnych. Na tę kwotę składają się należności za 17 miesięcy w łącznej kwocie 1.221,11 zł ($71,83 \text{ zł} \times 17$), pomniejszone o: nadpłatę na koniec miesiąca stycznia 2016 r. w kwocie 40,96 zł, rozliczenie nadpłat za wodę i ścieki w łącznej kwocie 116,49 zł (63,54 zł nadpłaty w marcu 2016 r., 52,95 zł nadpłaty w marcu 2016 w sierpniu 2016 r. oraz wpłaty pozwanego w łącznej kwocie 160 zł (2 wpłaty po 80 zł w czerwcu i sierpniu 2016 r.), a powiększone o niedopłatę za wodę i ścieki w kwocie 10,59 zł w styczniu 2017 r.. Ponadto należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 117,90 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości 7% w skali roku liczonych do dnia 30.09.2018 r.. Podstawą prawną naliczania tych odsetek był § 2 ust. 5 umowy najmu, przy czym nawet w jego braku odsetki te należałyby się na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.. Łącznie zatem zasądzono kwotę 1.032,15 zł ($914,25 + 117,90$).

Analogiczną podstawę prawną należało wskazać dla dalszych odsetek ustawowych za opóźnienie zasądzonych: co do kwoty 914,25 zł od kolejnego dnia po dniu, na którym powód zakończył kapitalizację odsetek (tj. 1 października 2018 r.) oraz co do kwoty 117,90 od dnia wniesienia pozwu, zgodnie z art. 482 § 1 k.c. (tj. 8 listopada 2018 r.).

W pkt 2. wyroku, jako orzeczeniu kończącym sprawę w I instancji, Sąd orzekł o kosztach procesu, zobligowany do tego na mocy art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c.. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. uznając pozwanego za stronę przegrywającą sprawę w całości. Strona powodowa, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, złożyła bowiem stosowny wniosek. Na koszty postępowania składały się opłata sądowa od pozwu w kwocie 30 zł oraz koszty zastępstwa procesowego strony powodowej w kwocie 270 zł (§ 3 ust. 2 w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych; Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

W świetle powyższej argumentacji i na podstawie wyżej powołanych przepisów Sąd orzekł jak w wyroku.

Sygn. akt I 1 C 484/19 upr.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu, zgodnie z wnioskiem;
3. akta z wpływem lub za 21 dni.

(...) 24.07.2019 r.