

Sygn. akt I C 42/13

# WYROK

## *WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ*

Dnia 24 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Karolina Gruszczyńska

Protokolant: Agnieszka Wiewióra - Sterna

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko B. F.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej B. F. na rzecz powoda A. S. kwotę 15 254,34 zł (piętnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote trzydzieści cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 600 zł od dnia 26.06.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600 zł od dnia 26.07.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600 zł od dnia 26.08.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600 zł od dnia 26.09.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600 zł od dnia 26.10.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600 zł od dnia 26.11.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600 zł od dnia 26.12.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600 zł od dnia 26.01.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600 zł od dnia 26.02.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600 zł od dnia 26.03.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600 zł od dnia 26.04.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 465 zł od dnia 26.05.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 465 zł od dnia 26.06.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 465 zł od dnia 26.07.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 465 zł od dnia 26.08.2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 465 zł od dnia 26.09.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600 zł od dnia 26.10.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600 zł od dnia 26.11.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 454,89 zł od dnia 26.12.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 454,89 zł od dnia 26.01.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 454,89 zł od dnia 26.02.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 454,89 zł od dnia 26.03.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 454,89 zł od dnia 26.04.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 454,89 zł od dnia 26.05.2012 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

## UZASADNIENIE

Powód A. S., zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o nakazanie pozwanej B. F., aby zapłaciła na jego rzecz kwotę 15 254,34 zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi liczonymi:

- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.06.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.07.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.08.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.09.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.10.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.11.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.12.2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.01.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.02.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.03.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.04.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 465,00 zł od dnia 26.05.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 465,00 zł od dnia 26.06.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 465,00 zł od dnia 26.07.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 465,00 zł od dnia 26.08.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 465,00 zł od dnia 26.09.2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.10.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.11.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 454,89 zł od dnia 26.12.2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 454,89 zł od dnia 26.01.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 454,89 zł od dnia 26.02.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 454,89 zł od dnia 26.03.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 454,89 zł od dnia 26.04.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 454,89 zł od dnia 26.05.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.06.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.07.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.08.2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 600,00 zł od dnia 26.09.2012 r. do dnia zapłaty

oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że w dniu 01.10.2001 r. zawarł z pozwaną umowę najmu na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się we W. przy ul. (...). Powód podał, że miesięczny czynsz został ustalony w wysokości 600,00 zł brutto, płatny z góry do 25 dnia kolejnego miesiąca, a do pobierania opłat upoważniony został R. C.. Podniósł, że pozwana w okresie od czerwca 2010 r. do września 2012 r. nie uiszczała czynszu najmu zgodnie z postanowieniami umowy. Do pozwanej skierowano wezwanie do zapłaty z dnia 27.09.2012 r. i mimo upływu terminu w nim wyznaczonego, pozwana nie uiściła należnych kwot. Ponadto wszelkie dokonywane wpłaty były zaliczane w pierwszej kolejności na czynsz za miesiąc, w którym nastąpiła wpłata. Powód wskazał, że w okresie objętym żądaniem tj. od czerwca 2010 r. do września 2012 r. łączna zaległość z tytułu czynszu najmu wyniosła 15.254,34 zł..

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 02.11.2012 r. tut. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana B. F. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że w dniu 28.05.2004 r. pomiędzy stronami została zawarta umowa użyczenia mieszkania we W. przy ul. (...), tym samym umowa najmu z dnia 01.10. 2001 r. wygasła. Umowa użyczenia została zawarta na czas nieokreślony. W umowie tej nie została określona kwota za używanie tegoż mieszkania. Poza tym stosunek zobowiązaniowy w postaci umowy użyczenia charakteryzuje bezpłatne używanie oddanej użyczającemu rzeczy. Wskazała również, że zgodnie z § 4 ww. umowy użyczenia wszelkie koszty utrzymania przedmiotu umowy przez cały czas jej trwania ponosi użytkownik. Ponadto podała, że do czerwca 2012 r. wywiązywała się z tego obowiązku, a po powstaniu wątpliwości co do sposobu regulowania kosztów za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości zaprzestała tego obowiązku, zwracając się jednocześnie z prośbą do użyczającego o wskazanie rachunku bankowego, na który powinna uiszczać opłaty, i nie otrzymała odpowiedzi na to wezwanie. Podała również, że uiszcza opłaty za dostarczane media na bieżąco.

Pismem z dnia 29.01.2013 r. powód podniósł, iż umowa użyczenia jest nieważna, bowiem wskazywała jako cel jej zawarcia prowadzenie działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu i miała za cel umożliwienie pozwanej zawarcie umowy o świadczenie usługi telefonicznej oraz usługi dostępu do sieci Internet. Podał, że obie strony miały pełną świadomość pozorności czynności, a zawarcie umowy użyczenia było jedynie uprzejmością powoda w stosunku do pozwanej (na jej wyraźną prośbę), która potrzebowała takiej umowy celem przedstawienia firmie

telekomunikacyjnej oraz odliczania sobie kosztów ponoszonych opłat w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Powód wskazał, że nie posiada nawet egzemplarza przedmiotowej umowy właśnie z uwagi na pozorność tej czynności. Ponadto podał, że pozwana miała świadomość konieczności uiszczania opłat czynszowych na rzecz powoda, jednak nie robiła tego lub też robiła w dowolnej wysokości, a powoływane przez pozwaną wpłaty nastąpiły już po otrzymaniu przez pozwaną pozwu, a ponieważ opłaty te były dokonywane na konto R. C., gdyż to on upoważniony był do pobierania opłat od pozwanej, to świadczy to o tym, że pozwana знаła numer rachunku.

Pozwana pismem z dnia 22.02.2013 r. podniosła, że umowa użyczenia została zawarta po rozwiązaniu umowy najmu, które nastąpiło w dniu 01.10.2001 r. w oparciu o zawarte porozumienie rozwiązania umowy najmu mieszkania, a dostęp do usług na które powołuje się powód mogła otrzymać na podstawie umowy najmu.

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

W dniu 01.10.2001 r. powód A. S. zawarł z pozwaną B. F. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W świetle zawartej umowy powód, będący wyłącznym właścicielem przedmiotowej nieruchomości, zobowiązał się do jej oddania pozwanej w najem, na czas nieoznaczony. Pozwana natomiast, w zamian za prawo korzystania z nieruchomości przyjęła na siebie obowiązek zapłaty na rzecz powoda miesięcznego czynszu w wysokości 600 zł, płatnego z góry, do 25 dnia kolejnego miesiąca. Strony nie zawarły żadnego porozumienia w przedmiocie rozwiązania umowy najmu.

**dowód:** - umowa najmu z dnia 01.10.2001 r. – k. 13-14 akt

- kserokopia wypisu aktu notarialnego z dnia 04.11.1998 r. – k. 15-19 akt

- wyjaśnienia powoda A. S. – k. 56 verte-57 akt

Pozwana uiszczala opłaty z tytułu najmu zarządzającemu mieszkaniem R. C. osobiście lub przelewem na rachunek bankowy. Pozwana przez 8 lat wywiązywała się z umowy i regularnie opłacała czynsz. W czerwcu 2010 r. zaprzestała uiszczania czynszu i nie płaciła do września 2012 r., wpłacała jedynie kwotę 167,73 zł. tytułem czynszu do administracji przelewem lub osobiście R. C.. Pozwana twierdziła, że zaprzestała płatności za mieszkanie, ponieważ powód nie przeprowadził remontu lokalu, w szczególności nie wymienił okien ani nie naprawił podłogi, gdy tymczasem kwota 600 zł, którą wcześniej na jego rzecz płaciła miała być przeznaczona właśnie na ten remont. Zdaniem pozwanej umowa najmu nigdy jej nie obowiązywała, ponieważ od razu po podpisaniu została rozwiązana. Dokument stanowiący porozumienie w sprawie rozwiązania umowy najmu był według twierdzeń pozwanej załącznikiem do umowy najmu. Pozwana nie posiada jednak swojej kopii tego dokumentu.

**dowód:** - wyjaśnienia powoda A. S. – k. 56 verte-57 akt

- wyjaśnienia pozwanej B. F. – k. 57-57 verte akt

W dniu 28.05.2004 r. powód zawarł z pozwaną umowę użyczenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego na cele gospodarcze na czas nieokreślony. Pozwana miała w ten sposób uzyskać możliwość zainstalowania telefonu i Internetu.

**dowód:** - umowa użyczenia z dnia 28.05.2004 r. – k. 30 akt

- wyjaśnienia powoda A. S. – k. 56 verte-57 akt

W dniu 27.09.2012 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 15.254,34 zł wraz z należnymi odsetkami, stanowiącej na dzień wezwania zaległość pozwanej w płatnościach miesięcznego czynszu najmu, wynikającego z zawartej przez strony w dniu 01.10.2001 r. umowy najmu. Termin zapłaty został wyznaczony na 7 dni od otrzymania pisma.

**dowód:** - przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 27.09.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 20-21 akt.

Pozwana po wytoczeniu powództwa wpłaciła kwoty 167,52 zł oraz 162,75 zł. tytułem czynszu za miesiąc grudzień 2012 i styczeń 2013 przelewem na konto R. C..

**dowód** : - dowody wpłat – k. 37-38 akt

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako uzasadnione należało uwzględnić.

Pozwana B. F. zawarła z powodem A. S. w dniu 1 października 2001 r. na piśmie umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) na czas nieokreślony. Z zapisów umowy wynika m.in., że najemca zapoznał się ze stanem lokalu oraz potwierdza, że lokal znajduje się w dobrym stanie technicznym, co dotyczy również wszelkich urządzeń niezbędnych do normalnego korzystania z lokalu. Strony umowy uzgodniły wysokość czynszu najmu na kwotę 600 zł miesięcznie płatny z góry do dnia 25 kolejnego miesiąca. Warunki umowy zostały zaakceptowane przez pozwaną nie tylko jej własnoręcznym podpisem, ale również per facta concludentia, bowiem na konto zarządcy mieszkania powoda R. C. wpływały regularnie do czerwca 2010 r. kwoty po 600 zł miesięcznie tytułem czynszu najmu określonego w umowie. Wobec zaprzestania przez pozwaną regulowania jej zobowiązania wynikającego z umowy powód, po bezskutecznym wezwaniu jej do zapłaty, wystąpił na drogę sądową.

W sprzeczności od nakazu zapłaty, jak również w toku całego procesu pozwana twierdziła, że nigdy nie płaciła czynszu najmu na rzecz powoda. Kwoty po 600 zł uiszczane przez nią co miesiąc miały być przeznaczone na remont mieszkania, które, jak twierdziła pozwana, wbrew oświadczeniu zawartemu w umowie, od samego początku było w fatalnym stanie technicznym. Pozwana starała się wykazać, chociaż nie przedstawiła na tę okoliczność żadnego dowodu, że w tym samym momencie, w którym zawarta została umowa najmu, została ona również, na mocy porozumienia, rozwiązana. Pozwana przekonywała, że strony podpisały dokument rozwiązania umowy najmu od razu po jej podpisaniu, bowiem miała to być wyłącznie taka formalność, że należało na to powód, a od samego początku pozwana korzystała z lokalu na zasadzie użyczenia. Zapytana przez Sąd pozwana wyjaśniła, że nie była w momencie zawarcia umowy najmu, czy też w ocenie pozwanej, umowy użyczenia, znajomą powoda ani jego krewną. Nie była w stanie wytłumaczyć skąd wzięła się taka hojność powoda, że użyczył należące do siebie mieszkanie obcej osobie na okres ponad dziesięć lat. Na pytanie czy posiada swój egzemplarz „porozumienia w sprawie rozwiązania umowy najmu” pozwana stwierdziła, że wszystkie dokumenty były w posiadaniu R. C., a ona nigdy tych dokumentów nie otrzymała, nie widząc nic nadzwyczajnego w tym, że strona umowy nie zatrzymuje dla siebie jej egzemplarza.

Sporna pomiędzy stronami była podnoszona przez pozwaną kwestia rozwiązania umowy najmu i zawarcia umowy użyczenia. W niniejszej sprawie ciężar wykazania, iż pozwana zamieszkiwała w przedmiotowym mieszkaniu na podstawie zawartej umowy użyczenia, a nie najmu spoczywał - po myśli art. 6 k.c. - na pozwanej. Stosownie do treści art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, które z określonego faktu wywodzi skutki prawne. Pozwana nie przedstawiła, zdaniem Sądu, żadnego dowodu na poparcie swoich twierdzeń. Podkreślić należy, iż zasady zawarte w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na tej stronie spoczywał. Zaznaczyć należy, iż nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (co wyraźnie podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z 17.12.1996r., OSN 1997, poz. 76). Dlatego też Sąd oddalił wniosek pozwanej o zobowiązanie pełnomocnika powoda do przedstawienia dokumentu porozumienia rozwiązania umowy najmu wobec twierdzenia powoda, że taki dokument nigdy nie istniał, bowiem to pozwana winna go przedstawić, chcąc z niego skorzystać w procesie.

Sąd tym samym nie dał wiary twierdzeniom pozwanej, która podnosiła, iż tego samego dnia w którym zawarta została umowa najmu podpisany został również dokument jej rozwiązania, a kwotę 600 zł. miesięcznie pozwana miała wpłacać na poczet remontu mieszkania. Po pierwsze pozostaje to w sprzeczności z zapisem umowy, z którego wynika, że stan lokalu jest dobry, po drugie pozwana podnosiła, że od samego początku strony łączyła umowa użyczenia,

gdy tymczasem umowa użyczenia została zawarta w dniu 28.05.2004 r., i z jej treści wynika że została zawarta w celach gospodarczych. Przede wszystkim jednak twierdzeniom pozwanej przeczy fakt, że regularnie uiszczała opłatę w wysokości 600 zł. miesięcznie, a zaprzestała jej uiszczania dopiero po ponad ośmiu latach od rozpoczęcia zamieszkiwania w przedmiotowym mieszkaniu.

Mając powyższe na uwadze, wobec nie wykazania przez pozwaną, że umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta przez strony w dniu 1 października 2001 r. nie obowiązuje, należało przyjąć, że w dalszym ciągu łączy ona strony procesu. Skoro zatem od czerwca 2010 r. pozwana zaprzestała samowolnie uiszczania opłat za najem lokalu orzeczono jak w pkt I wyroku. Żądanie w zakresie odsetek znajdowało uzasadnienie w treści art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Pozwana mimo obowiązku uiszczania opłat w określonym terminie nie dokonywała należnych wpłat na rzecz powoda, a tym samym pozostawała w zwłoce, stąd też roszczenie powoda o odsetki jest zasadne.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt I wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu w punkcie II wyroku wydano na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Skoro pozwana przegrała proces w całości obowiązana jest uiścić na rzecz powoda koszty procesu w 100%. Jednocześnie na podstawie przepisu art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu rozstrzygając jedynie w pkt II wyroku o zasadach ich poniesienia.