

Sygnatura akt VI GC 146/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VI Wydział Gospodarczy

w następującym składzie:

Przewodniczący **SSR Jerzy Szafrąński**

Protokolant Agnieszka Kacała

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2017 r. w Wałbrzychu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)w W.

przeciwko W. M.

o zapłatę 9 191,37 zł

I. oddała powództwo,

II. zasądza od strony powodowej (...)w W. na rzecz pozwanego W. M. kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód - (...)w W. - wniósł do Sądu Rejonowego w Wałbrzychu pozew o zasądzenie od pozwanego - W. M. - kwoty 9.191,37 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego, zaś pozwany nie uregulował opłat za zużycie wody w przedmiotowym lokalu za okres od dnia 1 sierpnia 2012r. do dnia 30 czerwca 2016r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu wydał w dniu 30 grudnia 2016r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił powództwo w całości.

Pozwany wniósł skutecznie sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Nadto, wniósł o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Pozwany podniósł zarzuty: bezzasadności i przedawnienia dochodzonego roszczenia. Pozwany przyznał, że łączy go z powodem umowa najmu lokalu użytkowego, jednakże opłacił on wszelkie koszty eksploatacji lokalu za poprzednie okresy - tj. spłacił należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków za okres wskazany w pozwie w całości. Dodał m.in, iż powód nie wykazał wysokości należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków (należność główna, odsetki). Zdaniem pozwanego powód nie przedłożył jakiegokolwiek dokumentu na potwierdzenie wysokości tych opłat, okresów rozliczeniowych, czy też wskazań licznika.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 maja 2011r. powód (...)w W. zawarł z pozwanym W. U. najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...). W umowie strony oświadczyły, że z tytułu najmu lokalu pozwany płacić będzie powodowi czynsz w kwocie 1.350 zł plus podatek vat, przy czym czynsz może ulec zmianie i płatny będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie powoda lub na jego konto bankowe (§ 2 umowy). Strony wskazały również w umowie, iż pozwany ponosić będzie także koszty eksploatacyjne w postaci: opłat za wodę i odprowadzanie ścieków wg wskazań wodomierza, opłat za energię elektryczną wg wskazań licznika. Obciążenie pozwanego w/w kosztami miało następować na podstawie faktur vat wystawianych za okresy rozliczeniowe, zaś płatność tych kosztów miała następować w ciągu 7 dni od daty doręczenia faktury (§ 4 umowy).

Dowód:

- Umowa najmu, k. 13-14.

Od momentu podpisania umowy pozwany wynajmuje od powoda lokal użytkowy przy ul. (...) w B.. Za okres kwiecień - grudzień 2015r. i za okres styczeń - luty 2016r. powód wystawił na rzecz pozwanego faktury vat dotyczące płatności za wodę, kanalizację i nieczystości. Pozwany uiszczył na rzecz powoda należności wynikające z powyższych faktur. W okresie styczeń 2013r. - listopad 2016r. pozwany dokonywał różnych wpłat na rzecz powoda z tytułu przedmiotowej umowy. Łącznie pozwany wpłacił kwotę 61.550 zł. Pozwany zapłacił powodowi wszelkie należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w przedmiotowym lokalu użytkowym za okresy przed datą wniesienia pozwu.

(bezsporne) a nadto dowody w postaci:

- faktur vat k. 34-44,

- dowodów wpłat, k. 45-71.

W dniu 3 listopada 2016r. powód wystawił na rzecz pozwanego fakturę vat nr (...) z tytułu opłat za wodę i kanalizację za okres od 1 sierpnia 2012r. do dnia 30 czerwca 2016r.

Dowód:

- faktura vat z dnia 3 listopada 2016r., k. 77.

Pismem z dnia 25 października 2016r. powód wezwał pozwanego do zapłaty należności w kwocie 9.191,37 zł z tytułu zużycia wody za okres od dnia 1 sierpnia 2012r. do dnia 30 czerwca 2016r. w lokalu przy ul. (...) w B..

Dowód:

- wezwanie do zapłaty, k.16.

W lipcu 2016r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. wystawiła na rzecz powoda Notę nr (...)dot. m.in. wynagrodzenia zarządcy, opłat za nieczystości, wodę, fundusz remontowy.

Dowód:

- Nota z dnia 14 lipca 2016r., k. 88.

Sąd zważył, co następuje:

powództwo podlegało oddaleniu.

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie zaofiarowanych przez strony dowodów z dokumentów w postaci: Umowy najmu lokalu użytkowego, faktur vat, dowodów wpłat, wezwania do zapłaty, Noty obciążeniowej - uznając je za właściwe i miarodajne źródło informacji o okolicznościach faktycznych. Sąd nie dopuścił dowodu z zeznań

świadka M. M., albowiem pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 23 maja 2017r. cofnął dowód z przesłuchania tegoż świadka.

Zgodnie z art. 659 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Zgodnie zaś z art. 680 kc do najmu lokalu stosuje się przepisy Rozdziału I „Przepisy ogólne” w Dziale I „Najem” z zachowaniem przepisów Rozdziału II „Najem lokalu”.

Na podstawie przeprowadzonych dowodów Sąd Rejonowy w Wałbrzychu ustalił, że strony procesu - powoda (...)w W. i pozwanego W. M. łączy od dnia 2 maja 2011r. Umowa najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...). Zgodnie z postanowieniami tej umowy pozwany od momentu zawarcia umowy zobowiązany był (i nadal jest) opłacać czynsz za najem lokalu początkowo w kwocie 1.350 zł plus podatek vat, przy czym czynsz ten mógł ulegać zmianie w miarę upływu czasu, jednak płatny był (zgodnie z § 2 umowy) z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie powoda lub na jego konto bankowe. Strony wskazały również w umowie, iż pozwany zobowiązany był (i nadal jest) także do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych w postaci opłat za wodę i odprowadzanie ścieków wg wskazań wodomierza, a także opłat za energię elektryczną wg wskazań licznika. Obciążenie pozwanego w/w kosztami miało następować na podstawie faktur vat wystawianych za okresy rozliczeniowe, zaś płatność tych kosztów miała następować w ciągu 7 dni od daty doręczenia faktury (§ 4 umowy).

W niniejszej sprawie powód zażądał w pozwie od pozwanego kwoty 9.191,37 zł z tytułu niezapłaconych opłat za zużycie wody w lokalu użytkowym. Następnie, w toku procesu, na skutek złożonego przez pozwanego sprzeciwu od nakazu zapłaty, w tym głównie twierdzeń pozwanego o braku zadłużenia z jego strony z powyższego tytułu, powód w piśmie z dnia 22 lutego 2017r. (k. 76) wskazał, że licznik zużycia wody w lokalu użytkowym pozwanego jest prawidłowo rozliczony, natomiast licznik wody dot. toalety na klatce schodowej budynku nie został rozliczony, a zatem dochodzi on od pozwanego zaległych opłat za wodę użytą nie w lokalu użytkowym pozwanego, ale w pomieszczeniu znajdującym się na klatce schodowej budynku (toaletcie), z którego to pomieszczenia pozwany korzystał.

Zdaniem Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do uwzględnienia żądania powoda. W pierwszej kolejności należy bowiem zauważyć, że w umowie najmu z dnia 2 maja 2011r. strony zgodnie oświadczyły, że powód wynajmuje pozwanemu lokal użytkowy położony w B. przy ul. (...). Brak jest w umowie jakichkolwiek zapisów dotyczących wynajmu w/w lokalu wraz z dodatkowymi pomieszczeniami (np. z toaletą na klatce schodowej). Nadto, w ocenie Sądu, z tej umowy nie wynika jakikolwiek obowiązek pozwanego odnośnie zapłaty na rzecz powoda opłat za zużycie wody w pomieszczeniu znajdującym się na klatce schodowej budynku - tj. w toalecie, albowiem również brak jest w umowie postanowień odnośnie tej kwestii. Z umowy wynika obowiązek pozwanego w zakresie zapłaty za zużycie wody, energii, odprowadzanie ścieków jedynie w lokalu użytkowym. Nadto, należy wskazać, iż powód nie wykazał, że pozwany z innego tytułu aniżeli z tytułu przedmiotowej umowy miałby obowiązek w zakresie zapłaty za wodę w przedmiotowej toalecie.

W dalszej kolejności należy wskazać, że powód na potwierdzenie zasadności żądania kwoty 9.191,37 zł z tytułu opłat za wodę w przedmiotowej toalecie przedłożył jedynie fakturę vat z dnia 3 listopada 2016r., w której obciążył pozwanego w/w kwotą z tytułu opłat za wodę i kanalizację za okres od 1 sierpnia 2012r. do dnia 30 czerwca 2016r. Słusznie wskazał w toku procesu pozwany, iż powyższy dokument jest jedynie dokumentem prywatnym, zaś zgodnie z art. 245 kpc dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Nadto, oświadczenie z tego dokumentu zostało zakwestionowane przez pozwanego. Pozwany słusznie podniósł w toku sprawy, że z w/w dokumentu (oraz przedłożonej umowy czy też noty obciążeniowej) nie wynika w jaki sposób i na jakiej podstawie została wyliczona kwota 9.191,37 zł, dlaczego pozwany został obciążony taką właśnie kwotą, jak również nie wynika jakie było całkowite zużycie wody w toalecie na klatce schodowej za przedmiotowy okres wg wskazań wodomierza, kiedy dokonano odczytu, jakie przyjęto stawki za zużycie wody i na podstawie jakich wskazań, a ponadto, dlaczego po tylu latach zostało to wyliczone. Sąd podziela w zupełności argumentację pozwanego przeciwko żądaniu pozwu zgłoszoną w toku sprawy, głównie w pismach z dnia 31 marca 2017r. i 18 maja 2017r.

Mając zatem na uwadze powyższe rozważania, ustalenia stanu faktycznego oraz zebrany materiał dowodowy Sąd uznał, iż powód nie zdołał wykazać, że należy mu się od pozwanego kwota 9.191,37 zł ani z tytułu zużycia wody, odprowadzania ścieków w przedmiotowym lokalu użytkowym ani też w pomieszczeniu znajdującym się na klatce schodowej (toaletcie). Pozwany zaś skutecznie wykazał w toku procesu, iż spłacił wszelkie należności za wodę i ścieki w lokalu użytkowym - co ostatecznie przyznał sam powód w piśmie z dnia 22 lutego 2017r. Odnośnie zaś opłat za wodę i ścieki w przedmiotowej toalecie, wskazać należy, iż brak jest w umowie najmu stron ustaleń w tym zakresie, a ponadto, powód nie wykazał jakimikolwiek środkami dowodowymi, iż obowiązek zapłaty powyższych opłat (i w takiej właśnie wysokości) obciążał pozwanego na podstawie innego tytułu aniżeli na podstawie przedmiotowej umowy najmu.

W świetle powyższego, Sąd oddalił powództwo (pkt I wyroku).

O kosztach procesu (pkt II wyroku) Sąd orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 kpc. Na koszty te składa się opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego będącego radcą prawnym. W tym miejscu należy dodać, iż w wyniku omyłki Sąd nie zamieścił w pkt II orzeczenia prawidłowej stawki wynagrodzenia jaka należy się pełnomocnikowi pozwanego w oparciu o obowiązujące przepisy prawne. Przedmiotowa sprawa wpłynęła do tut. Sądu w listopadzie 2016r., a zatem zastosowanie znajdzie (obowiązujące od dnia 27 października 2016r.) Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zgodnie z którym minimalna stawka wynagrodzenia dla profesjonalnego pełnomocnika w sprawie o wartości przedmiotu sporu powyżej 5.000 zł do 10.000 zł wynosi 1.800 zł (a nie zaś 2.400 zł jak zasądzono w orzeczeniu). Brak przy tym natomiast podstaw do przyznania pełnomocnikowi pozwanego wynagrodzenia w podwyższonej stawce mając na uwadze poczynione w sprawie czynności.