

**Sygn. akt: I C 1342/15**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Krzysztof Prutis
Protokolant:	Aldona Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 30 grudnia 2015 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. M.**

**przeciwko M. D.**

**o zapłatę**

I. Zasądza od pozwanej M. D. na rzecz powoda A. M. kwotę 1467,43 (jeden tysiąc czterysta sześćdziesiąt siedem złotych 43/100) wraz z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym w wysokości 13% poczynając od dnia 22 maja 2014 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku i 8% od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty.

II. Oddała powództwo w pozostałym zakresie.

III. Zasądza od pozwanej M. D. na rzecz powoda A. M. kwotę 45,35 złotych tytułem zwrotu części kosztów postępowania.

Sędzia

Sygn. akt I C 1342/15

## UZASADNIENIE

Powód A. M. wystąpił z pozwem skierowanym przeciwko M. D. o zasądzenie kwoty 3235,77 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22.05.2014 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych.

Sąd Rejonowy w B. nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 30.04.2015 roku w sprawie (...) nakazał pozwanej zapłatę dochodzonej kwoty na rzecz powoda.

Pozwana złożyła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że umowa łącząca strony zawierała niedozwolone praktyki, nie było zaległości w opłatach za czynsz, nie otrzymywała faktur.

**Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:**

W sprawie bezsporne było, że A. M. zawarł w dniu 24.09.2012 roku umowę najmu z M. D., której przedmiotem był budynek położony w N. przy ulicy (...) (k. 5-7). Umowa była zawarta od 01.09.2012 roku na czas nieokreślony. Najemca zgodził się opłacać czynsz 350 zł miesięcznie oraz podatek od nieruchomości.

Zgodnie z art. 659§1 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.

Powód wskazywał, że pozwana nie opłaciła szeregu faktur związanych z najmem, kosztami energii i podatkiem od nieruchomości. Ostatnią wpłatę otrzymał w listopadzie 2013 roku, a zaliczył ją na należności za wrzesień 2013 roku. Od tego czasu żadnych kolejnych wpłat nie dostał.

Pozwana wskazywała, że obciążanie jej podatkiem od nieruchomości jest niezasadne, wcześniej była w budynku prowadzona działalność gospodarcza, niezasadnie została również obciążona kosztami zaległości w opłatach za energię. Podała, że wyprowadziła się z lokalu (...) 11.2013 roku, klucze oddała C. C. – babci powoda, wysłała powodowi pismo w dniu 04.12.2013 roku o natychmiastowe rozwiązanie umowy najmu.

Przesłuchany w charakterze strony powód potwierdził swoje dotychczasowe stanowisko odnośnie umowy i wpłacanych przez pozwaną należności, a te zeznania sąd uznał za wiarygodne.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie budzi wątpliwości, że zawarta pomiędzy stronami umowa była ważna. Osoby fizyczne w zasadzie dowolnie w drodze umów mogą kształtować prawa i obowiązki względem siebie. Stan nieruchomości musiał być pozwanej znany skoro wprowadziła się do lokalu z początkiem września 2012 roku, a umowę podpisała 24.09.2012 roku, co potwierdza zresztą punkt 1 ustęp 2 umowy. Pozwana winna na podstawie w/w umowy uiszczać opłatę za najem (§3 umowy), koszty energii i podatku od nieruchomości (§6 umowy) w okresie trwania umowy. Powód złożył szereg faktur wystawionych pozwanej, częściowo lub całkowicie nieopłaconych. Istotną kwestią było ustalenie czy i kiedy umowa pomiędzy stronami uległa rozwiązaniu. Zgodnie z punktem 2 ustęp 2 umowy strony obowiązywał 6-cio miesięczny okres wypowiedzenia. Pozwana nie była zatem uprawniona do rozwiązania umowy najmu w grudniu 2013 roku ze skutkiem natychmiastowym. Powód nie wskazywał kiedy jego zdaniem umowa uległa rozwiązaniu. W ocenie sądu przedmiotowa umowa pomiędzy stronami uległa rozwiązaniu z końcem stycznia 2014 roku o czym przesądza sam zapis umowy, w szczególności §8 wg którego umowa ulega natychmiastowemu rozwiązaniu w przypadku nie uiszczenia przez najemcę czynszu za dwa pełne okresy rozliczeniowe. Skoro ostatnia wpłata miała miejsce w listopadzie 2013 roku, co było przyznane przez powoda, to po upływie dwóch okresów rozliczeniowych – XII 2013 i styczeń 2014 umowa uległa rozwiązaniu. Powód był zatem uprawniony do obciążenia pozwanej kosztami wynikającymi z umowy za okres do stycznia 2014 roku włącznie. Pozwana przynajmniej do lutego 2013 roku nie podpisała umowy o dostawę energii i korzystała z energii dostarczanej na podstawie umowy zawartej przez (...) obrót S.A. Oddział w B. z powodem. Z zestawienia na karcie 54 akt wynika, że kwota 344,35 wystawiona na fakturze nr (...) (k. 9), zawiera koszty energii zużytej przez pozwaną w czasie wynajmowania przez nią przedmiotowego obiektu w styczniu 2013 roku.

Zgodnie z twierdzeniami powoda pozwana nie opłaciła faktury nr (...) (k. 8) w kwocie 227 zł, faktury nr (...) (k. 9) w kwocie 344,35 zł, faktury nr (...) (k. 10) w kwocie 454 zł, faktury nr (...) (k. 11) w kwocie 350 zł. Pozostałe faktury (k. 12-15) były wystawione już po rozwiązaniu umowy pomiędzy stronami. Sąd uwzględnił nadto kwotę 92,08 zł, która stanowi podatek od nieruchomości za styczeń 2014 roku – (...) (1/12 podatku od nieruchomości za rok 2014 - k. 52). Łącznie dało to kwotę 1467,43 zł.

Pozwana nie udowodniła by należności z wyżej wskazanych faktur uiszczała w całości.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Dlatego na podstawie powołanego przepisu orzeczono jak w wyroku. O odsetkach rozstrzygnięto zgodnie z przepisem art. 481§1 i 2 kc i żądaniem pozwu zasądzenia odsetek od dnia 22.05.2014 roku. O kosztach procesu orzeczono zgodnie

z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 kpc, powód wygrał sprawę w 45,35%, zatem należał mu się od pozwanej zwrot kosztów w wysokości 45,35 zł (opłata 100 zł x 45,35%).