

Sygn. akt I C 1555/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Eliza Skotnicka

Protokolant sekr. sąd. Magda Biernat

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 grudnia 2018 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko J. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego 274 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Powódka M. K. wniosła o nakazanie pozwanemu, opróżnić, opuścić i wydać jej lokal mieszkalny położony w N. przy ulicy (...) oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając powództwo powódka wskazała, że strony 8 marca 2018r. zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego, którego właścicielką jest powódka. Pozwany od 11 lipca 2018r. zaprzestał płatności czynszu, co skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu 22 lipca 2018 r. Pozwany nie opuścił mieszkania mimo wezwania przez powódkę interwencji Policji. Powódka ponownie 31 lipca 2018r. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu.

Pozwany J. S. na rozprawie wniósł o oddalenie powództwa, wskazując że powódka nie rozliczyła się z nim z wpłaconych zaliczek na poczet opłat za wodę i inne media i według ustaleń pozwanego posiada u powódki nadpłatę ok. 2600 zł. Stąd wypowiedzenie umowy było bezzasadne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka M. K. zawarła 8 marca 2018r. z pozwanym J. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ulicy (...). Umowa zawarta została na czas oznaczony jednego roku do 8 marca 2019r. W umowie strony określiły, że najemca zobowiązany był płacić czynsz 500 zł oraz opłaty za bieżące media, z góry do 10. dnia każdego miesiąca. Według § 6 ust. 1 pkt c wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy najemca zalega z zapłatą czynszu za jeden pełny okres płatności. Powódka jest właścicielem spornego lokalu.

Dowód:

- umowa najmu lokalu z dnia 08.03.2018 roku, k. 13-14;
- odpis z księgi wieczystej k. 23.

Pozwany na prośbę powódki wyraził zgodę na uiszczanie co miesiąc zaliczki 1000 zł na pokrycie opłat za media, które powódka zobowiązała się rozliczać po otrzymaniu faktur od dostawców mediów, zwykle co dwa miesiące. Pozwany wpłacił powódce czynsz oraz opłaty za media po 1500 zł za marzec, kwiecień, maj i czerwiec 2018r., łącznie 6000 zł. Ponadto pozwany, zgodnie z umową, wpłacił kaucję 2000 zł. W czerwcu 2018r. pozwany zaniepokoił się, że powódka nie rozlicza się z pobranych zaliczek i w związku z tym poprosił powódkę, żeby przedstawiła mu rachunki na poniesione opłaty i dokonała rozliczenia. Od tego momentu relacje pozwanego z powódką radykalnie się pogorszyły, powódka odmówiła dostarczenia rachunków i faktur, a rozmowy z nią były bardzo nieprzyjemne, wręcz wulgarne. Pozwany podjął próbę ustalenia rzeczywistych kosztów dostawy do jego lokalu gazu, energii elektrycznej i wody. Według uzyskanych informacji pozwany ustalił, że posiadał dużą nadpłatę ok. 4800 zł (w tym 2000 zł kaucja). Pozwany odmówił dokonania wpłaty czynszu 1500 zł za lipiec 2018r., żądając od powódki rozliczenia zaliczek. Powódka zagroziła pozwanemu, że jak nie zapłaci 1500 zł za lipiec, to ma opuścić mieszkanie. Powódka 22 lipca 2018r. weszła do mieszkania pod nieobecność pozwanego i pozostawiła mu oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na 31 lipca 2018r. Pozwany w piśmie z 23 lipca 2018r. poinformował powódkę, że wypowiedzenie umowy najmu jest bezskuteczne, gdyż z dostawcami mediów – T., (...) oraz (...) ustalił, że opłaty za okres od marca do czerwca 2018r. wynosiły łącznie ok. 540 zł miesięcznie. Ponadto w tym piśmie pozwany wskazał, że w związku z zawyżaniem rachunków za media, do czasu przedłożenia dokumentów potwierdzających stan zużycia i rzeczywiste kwoty do zapłaty, powódka powinna czynsz za lipiec 2018r. zaliczyć z wcześniejszych nadpłaconych opłat za media.

Powódka zaczęła nachodzić pozwanego w miejscu zamieszkania. 31 lipca 2018r. wzywała interwencję Policji, w związku z tym, że pozwany wymienił zamki w drzwiach, po tym jak powódka weszła do mieszkania pod jego nieobecność. Powódka sporządziła 31 lipca 2018r. kolejne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na 31 sierpnia 2018r. Pozwany w sierpniu wyjechał na wczasy, po powrocie okazało się, że powódka rozwiązała umowę o dostawę gazu do spornego mieszkania oraz zlikwidowała licznik gazu. Kilka dni później pracownik zakładu energetycznego przyszedł, żeby na wniosek powódki zlikwidować licznik energii elektrycznej. Pozwany z pomocą pracownika zakładu energetycznego zawarł umowę o dostawę energii elektrycznej do wynajmowanego od powódki lokalu i od tego czasu sam rozlicza się za zużyta energię elektryczną.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanego k. 44v – 45;
- częściowo przesłuchanie powódki k. 44;
- Wypowiedzenie umowy najmu z 22.07.2018r. k. 11;
- Pismo pozwanego z 23.07.2018r. k. 10;
- Wypowiedzenie umowy najmu z 31 lipca 2018r. k. 8;
- Pisma powódki kierowane do Policji k. 4,6,7,9,15;
- Pismo KP w N. k. 5.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W myśl art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Według zaś art. 659 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W przedmiotowej sprawie strony zawarły umowę najmu na czas określony wynoszący jeden rok. Zgodnie z umową pozwany zobowiązany był uiszczać czynsz 500 zł oraz ponosić koszty związane z dostawą mediów do tego lokalu oraz czynsz do (...). Pozwany zgodził się na wpłacanie powódce zaliczek na opłaty po 1000 zł miesięcznie, z tym że powódka zobowiązała się, że po rzeczywistych odczytach i wystaniu faktur przez dostawców (co dwa miesiące), każdorazowo rozliczać się z pozwanym. Poza sporem pomiędzy stronami było, że powódka otrzymała od pozwanego łącznie 8000 zł, z tym 2000 zł z tytułu kaucji, 2000 zł czynsz za okres od marca do czerwca 2018r. oraz 4000 zł na poczet opłat za media. Poza sporem było także, że powódka nie rozliczyła się z pozwanym z pobranych zaliczek na opłaty. Powódka nie dostarczyła żadnych dokumentów na potwierdzenie wysokości poniesionych opłat, mimo zobowiązania jej przez Sąd do przedłożenia faktur i rachunków.

W tych okolicznościach Sąd dał wiarę twierdzeniom pozwanego, że opłaty za media za okres od marca do czerwca 2018r. były znacznie niższe od pobranej od pozwanego należności 4000 zł, a jego nadpłata wynosi około 2800 zł oraz dodatkowo jeszcze 2000 zł z tytułu kaucji. Skoro powódka nienależnie pobrała od pozwanego zaliczki na pokrycie opłat, a pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu należnego powódce czynszu po 500 zł za kolejne miesiące z tej nadpłaty, to brak było podstaw do wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu z powodu zalegania z płatnościami czynszu. To powódka nie wywiązała się z umowy, gdyż nie rozliczyła się z pozwanym z zaliczek, nie przedstawiła rachunków dokumentujących rzeczywiście poniesione koszty związane z tymi opłatami. Powódka bezpodstawnie wypowiedziała umowę najmu i nachodziła pozwanego w miejscu zamieszkania, wzywała interwencje policji. Bezprawne było także wejście powódki do mieszkania pozwanego pod jego nieobecność. Ostatecznie powódka zmierzała do pozbawienia pozwanego dostawy wszystkich mediów. Podkreślić trzeba, że od sierpnia 2018r. pozwany zawarł umowy z dostawcami mediów i sam opłaca bieżące rachunki.

W świetle powyższego nie ulega wątpliwości, że powódka wbrew obowiązkowi wynikającym z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie udowodniła, że skutecznie wypowiedziała pozwanemu umowę najmu. Przeciwnie przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że pozwany należycie wywiązywał się z umowy najmu, a to powódka rażąco naruszyła warunki tej umowy.

W tym stanie rzeczy powództwo należało oddalić.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. zasądając od powódki, która proces przegrała na rzecz pozwanego 274 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w tym 34 zł z tytułu opłat skarbowych od pełnomocnictw.