

Sygn. akt II Ca 736/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2018 roku w Lublinie, na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko K. O.

o zapłatę kwoty 4999,87 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 27 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku z dnia 28 kwietnia 2017 roku, w sprawie (...)

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok:

1) w punkcie 2 w ten sposób, że zasądza od K. O. na rzecz A. P. dodatkowo kwotę 2989,35 zł (dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści pięć groszy) z odsetkami ustawowymi za fakt opóźnienia:

a) od kwoty 2344,74 zł (dwa tysiące trzysta czterdzieści cztery złote siedemdziesiąt cztery grosze) od dnia 27 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty,

b) od kwoty 644,61 zł (sześćset czterdzieści cztery złote sześćdziesiąt jeden groszy) od dnia 15 lipca 2014 roku do dnia zapłaty,

2) w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od K. O. na rzecz A. P. kwotę 203,40 zł (dwieście trzy złote czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od K. O. na rzecz A. P. kwotę 437,11 zł (czteryście trzydzieści siedem złotych jedenaście groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 736/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 listopada 2015 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku w dniu 10 listopada 2015 roku, powódka – A. P. wniosła o zasądzenie od pozwanego – K. O. kwoty 4999,87 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 27 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 14 sierpnia 2012 roku zawarła z pozwanym K. O. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...). Pozwany zamieszkał w przedmiotowym lokalu od dnia 1 października 2012 roku.

Powódka wskazała, że przez kilka miesięcy wpłaty z tytułu umowy wpływały regularnie do piętnastego dnia każdego miesiąca. Za styczeń 2013 roku należność nie została uregulowana, a kolejne wpłaty były dokonywane z kilkudniowym opóźnieniem. Opłaty eksploatacyjne były najczęściej regulowane w wysokości niższej od wymaganej.

Powódka wskazała także, że w kwietniu 2014 roku poinformowała pozwanego, że do końca czerwca 2014 roku musi opuścić mieszkanie i do tego czasu uregulować należności. Pozwany opuścił mieszkanie, pozostawiając je otwarte, a zaległość nie została dotychczas zapłacona.

Powódka wskazała, że na dochodzoną kwotę składają się:

- a) „zaległość za najem” od dnia 15 marca 2014 roku do dnia 15 czerwca 2014 roku w kwocie 3200 zł,
- b) kwota 3099,87 zł za „opłaty eksploatacyjne”.

Powódka wskazała, że łączna kwota 6299,87 zł została pomniejszona o kwotę 1300 zł, którą wpłaciła matka pozwanego na poczet zaległości (k. 2-3v).

*

Nakazem zapłaty z dnia 22 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku uwzględnił powództwo w całości (k. 14).

*

Od nakazu zapłaty z dnia 22 grudnia 2015 roku sprzeciw wniósł K. O., reprezentowany przez pełnomocnika, zaskarżając nakaz w całości (k. 23-25).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

*

Na rozprawie w dniu 1 lutego 2017 roku pełnomocnik powódki złożył w imieniu powódki oświadczenie, że „cofa powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia ponad kwotę 3899,87 złotych wobec wpłaty przez pozwanego kwoty 1100 złotych” (k. 221).

W piśmie procesowym z dnia 13 marca 2017 roku powódka wskazała, że „z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych żąda kwoty 699,87 złotych” (k. 229-230v).

Na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2017 roku pełnomocnik powódki wskazał, że powódka domaga się zapłaty kwoty 3899,87 zł, na którą składają się kwota 3200 zł z tytułu czynszu najmu za marzec, kwiecień, maj i czerwiec 2014 roku oraz kwota 699,87 zł z tytułu „opłat eksploatacyjnych” (k. 236).

*

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku:

1. zasądził od K. O. na rzecz A. P. kwotę 55,26 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 27 czerwca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od A. P. na rzecz K. O. kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (k. 239).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że A. P. oraz K. O. łączyła zawarta w dniu 14 sierpnia 2012 roku umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul (...). Strony ustaliły, że wynajmująca – A. P. umożliwi najemcy –

K. O. korzystanie z lokalu, w szczególności z energii elektrycznej, bieżącej wody, centralnego ogrzewania, TV. Opłaty z tytułu korzystania z powyższych mediów ponosić miał najemca.

Sąd Rejonowy ustalił, że strony określiły wysokość czynszu na kwotę 1200 zł miesięcznie, płatną z góry do piętnastego dnia każdego miesiąca. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 30 czerwca 2013 roku. Strony określiły zabezpieczenie roszczeń wynajmującej w postaci kaucji w kwocie 800 zł, przy czym powódka otrzymała kwotę 250 zł, zaś kwota 550 zł została zaliczona na poczet czynszu za październik 2012 roku. Niewykorzystana kaucja podlegać miała zwrotowi najemcy w dniu zakończenia najmu.

Sąd Rejonowy ustalił, że z pozwanym mieszkała w lokalu mieszkalnym A. K.. A. K. dokonała dwóch wpłat: 1000 zł w dniu 10 kwietnia 2014 roku oraz 100 zł w dniu 10 kwietnia 2014 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że umowa pisemna uległa rozwiązaniu z upływem terminu, na który została zawarta. Po rozwiązaniu umowy pisemnej strony przedłużały najem na kolejne miesiące w drodze uzgodnień telefonicznych lub wiadomości SMS, „z czynszem w wysokości 1100 zł”. Strony zgodnie przedłużały umowę najmu do kwietnia 2014 roku, określając ustanie najmu na 30 kwietnia 2014 roku. Pozwany czekał na powódkę celem wydania lokalu oraz kluczy, jednak powódka nie przysłała. Pozwany pozostawił klucze w skrzynce na listy. Pozwany wyprowadził się z mieszkania pod koniec kwietnia 2014 roku. Powódka przed wniesieniem pozwu nie wzywała pozwanego do zapłaty czynszu za miesiące maj i czerwiec 2014 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że matka pozwanego – B. O. (1) po ustaniu najmu dokonała dwóch wpłat na poczet zadłużenia syna K. O.: 1000 zł w dniu 5 lipca 2014 roku i 300 zł w dniu 2 października 2014 roku. Pozwany zapłacił w dniu 19 października 2014 roku kwotę 1100 zł. Powódka zaliczyła wpłaty na opłaty eksploatacyjne.

Sąd Rejonowy ustalił, że należności pozwanego z tytułu opłat za prąd do końca kwietnia 2014 roku wynosiły 1395,33 zł, zaś z tytułu opłat za gaz 309,93 zł, łącznie 1705,26 zł.

Sąd Rejonowy wskazał dowody, na podstawie których dokonał ustaleń faktycznych, i wyjaśnił, że autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd Rejonowy wskazał, że obdarzył wiarą zeznania pozwanego, który zeznał, że strony umówiły się o najem lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul (...) na czas określony do końca czerwca 2013 roku. Po rozwiązaniu umowy pisemnej strony przedłużały najem na kolejne miesiące w drodze uzgodnień telefonicznych lub wiadomości SMS z czynszem w wysokości 1100 zł. Strony zgodnie przedłużały umowę najmu do kwietnia 2014 roku. Pozwany wyprowadził się z mieszkania pod koniec kwietnia 2014 roku. Powódka nie wzywała pozwanego do zapłaty czynszu za miesiące maj i czerwiec 2014 roku przed wniesieniem pozwu. Sama powódka przyznała, że nie posiada dowodu na zamieszkiwanie pozwanego w wynajmowanym mieszkaniu w maju i czerwcu 2014 roku. Sąd Rejonowy odmówił wiary zeznaniom powódki oraz świadków K. C. i T. P..

Sąd Rejonowy wskazał, że A. K. dokonała dwóch wpłat: 1000 zł w dniu 10 kwietnia 2014 roku oraz 100 zł w dniu 10 kwietnia 2014 roku. Sąd Rejonowy wskazał, że zaliczył wpłaty w kwocie 1100 zł na poczet należności najdalej wymagalnych, czyli na czynsz za marzec 2014 roku, i powołał przy tym przepis art. 451 § 3 k.c.

Sąd Rejonowy wskazał, że „należności pozwanego” z tytułu opłat za prąd do końca kwietnia 2014 wynosiły 1395,33 zł, zaś z tytułu opłat za gaz 309,93 zł, łącznie 1705,26 zł. Skoro pozwany nie dokonał wyboru sposobu zaliczenia wpłat w łącznej kwocie 2400 zł, to powódka była uprawniona do ich zaliczenia na dług związany z zapłatą za prąd i gaz (art. 451 § 2 k.c.). Skoro najem ustał „na dzień 30 kwietnia 2014 roku”, to zadłużenie pozwanego wynosiło łącznie z tytułu prądu i gazu 1705,26 zł. Różnica między wpłatami pozwanego 2400 zł „od kwoty 1705,26 zł” wynosi 694,74 zł. Otrzymana kwota podlegała zaliczeniu na czynsz najmu za kwiecień 2014 roku 1100 zł co daje wynik 305,26 zł (1100 zł – 694,74 zł = 305,26 zł).

Sąd Rejonowy wskazał, że rozliczył kaucję wpłaconą przez pozwanego w kwocie 250 zł, którą powódka nie zwróciła pozwanemu. Kaucja nie została rozliczona zgodnie z postanowieniami umowy. Oznacza to, że po stronie pozwanego istniała wierzytelność pieniężna w wysokości 250 zł, a skuteczne złożenie powódce zarzutu potrącenia skutkowało umorzeniem wzajemnych wierzytelności, do wysokości wierzytelności niższej, a w konsekwencji oddaleniem powództwa w niniejszej sprawie o kwotę 250 zł wobec zasadności podniesionego zarzutu potrącenia. Różnica wynosi 55,26 zł (305,26 zł – 250 zł = 55,26 zł). Pełnomocnik pozwanego pismem z dnia 27 czerwca 2016 roku doręczonym pełnomocnikowi powoda A. D. w dniu 4 lutego 2016 roku złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności wynikającej ze złożonej kaucji w kwocie 250 zł.

*

Od wyroku z dnia 28 kwietnia 2017 roku apelację wniosła A. P., wskazując, że zaskarża wyrok „w części, tj. w zakresie oddalającym powództwo co do kwoty 3844,61 zł (trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt sześć zł sześćdziesiąt jeden gr) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27 czerwca 2014 r, do dnia zapłaty oraz rozstrzygającej o kosztach procesu”.

Powódka zarzuciła:

„1. naruszenie prawa materialnego, tj.

a) art. 61 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że brak informacji od Pozwanego o chęci przedłużenia stosunku najmu na dalszy okres należało uznać za złożenie Powódce oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu, podczas gdy oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone skutecznie z chwilą kiedy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią, co w konsekwencji powinno doprowadzić Sąd I instancji do wniosku, że Pozwany nie złożył skutecznie Powódce oświadczenia o wypowiedzeniu najmu,

b) art. 673 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i nieprawidłowe przyjęcie przez Sąd I instancji, że okres wypowiedzenia stosunku najmu, jaki łączył strony, wynosił miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, to jest wpływał 30 kwietnia 2014 r., podczas gdy prawidłowo należało zastosować do ustalonego w tym zakresie stanu faktycznego art. 688 k.c., zgodnie z którym okres wypowiedzenia stosunku najmu lokalu, jaki łączył strony, wynosił trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego,

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść orzeczenia, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, tj. że strony zgodnie określiły ustanie najmu na 30 kwietnia 2014 r. r. podczas gdy powyższa okoliczność nie wynika z żadnego dowodu przeprowadzonego w toku postępowania, w szczególności zaprzeczyła temu Powódka, zaś dowody zgromadzone w toku postępowania, w szczególności Przesłuchanie Powódki, zeznania świadków K. C., M. L. i T. P. wskazują, iż strony ustaliły termin ustania stosunku najmu na koniec czerwca 2014 r.

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego uznanie, że strony określiły wysokość czynszu najmu na kwotę 1100 zł powiększoną o opłaty za zużyte energię elektryczną i gaz, podczas gdy strony określiły wysokość czynszu na kwotę 800 zł powiększoną o wszystkie dodatkowe opłaty eksploatacyjne, tj. opłatę za zużyte energię elektryczną, gaz oraz czynsz do spółdzielni w ramach którego rozliczane było faktyczne zużycie wody, co skutkowało nieprawidłowym ustaleniem przez Sąd I instancji wysokości zaległości Pozwanego z tytułu nieuregulowanych opłat eksploatacyjnych,

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i wyciągnięcie wniosków sprzecznych z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, polegające na nieprawidłowym uznaniu, że dwie wpłaty dokonane przez A. K. w kwocie 1000 zł (w dniu 10 kwietnia 2014 r.) oraz 100 zł (w dniu 10 kwietnia) należało zaliczyć

na poczet czynszu za marzec 2014 r., podczas gdy przedmiotowe wpłaty należało zaliczyć na poczet czynszu za luty 2014 r., bowiem czynsz za ten miesiąc był najdalej wymagalną należnością,

d) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i wyprowadzenie wniosków sprzecznych z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie i ustaleniu przez Sąd I instancji, że Powódka nie wzywała Pozwanego do zapłaty czynszu za miesiące maj i czerwiec 2014 r. podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w szczególności przesłuchania Powódki, zeznań świadka B. O. (1) oraz dokumentu dołączonego do pozwu (wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania przesyłki poleconej) wynika, iż Powódka pisemnie wzywała Pozwanego do zapłaty oraz, że kilkakrotnie dzwoniła do Pozwanego i jego matki domagając się zapłaty zaległości, zaś powyższe potwierdza fakt dokonania, po ustaniu stosunku najmu, dwóch wpłat na rzecz Powódki przez matkę Pozwanego (w dniu 5.08.2014 r. i 2.10.2014 r.),

e) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i nieprawidłowe uznanie, że kwota 250 zł wpłacona przez Pozwanego jako kaucja powinna zostać zwrócona Pozwanemu w momencie ustania stosunku najmu, podczas gdy zgodnie z postanowieniami umowy Powódka była zobowiązana do zwrotu kaucji tylko w przypadku jej niewykorzystania, zaś kaucja została wykorzystana przez Powódkę na dokonanie napraw usterek dokonanych przez Pozwanego w okresie trwania stosunku najmu (wymiana uszkodzonego domofonu, malowanie ścian)".

Powódka wniosła:

„1. na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. o zmianę zaskarżonego orzeczenia w części poprzez zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powódki dalszej kwoty 3844,61 zł (trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt sześć zł sześćdziesiąt jeden gr) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty na którą to kwotę składają się zaległości z tytułu stosunku najmu w wysokości 3200 zł tytułem zaległego czynszu najmu w wysokości 800 zł miesięcznie za miesiące marzec, kwiecień, maj, czerwiec 2014 r. oraz zaległości z tytułu nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych w wysokości 699,87 zł,

2. ewentualnie na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w części i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego,

3. zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powódki kosztów postępowania I i II instancji, według norm prawem przepisanych" (k. 254-261).

÷

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powódki popierał apelację (k. 279v).

*

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powódki jest częściowo zasadna.

Na wstępie należy przypomnieć, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, a w szczególności jest związany wskazanym w apelacji zakresem zaskarżenia wyroku sądu pierwszej instancji (art. 378 § 1 k.p.c.).

Powyższa uwaga jest konieczna z tego względu, że w zakresie, w jakim powództwo nie zostało uwzględnione, Sąd Rejonowy oddalił powództwo, pomimo iż powódka częściowo cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia, a z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika, aby Sąd Rejonowy uznał cofnięcie pozwu lub zrzeczenie się roszczenia za niedopuszczalne.

W zakresie, w którym powódka cofnęła pozew, a mimo to powództwo zostało oddalone, wyrok Sądu Rejonowego nie został zaskarżony przez żadną ze stron, w szczególności przez powódkę.

÷

Sąd Okręgowy tylko częściowo podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę dowodów.

Błędy w konkretnych ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego są częściowo wynikiem nieprawidłowej oceny oznaczonych dowodów, a częściowo wynikiem sprzeczności pomiędzy konkretnymi ustaleniami a takimi oznaczonymi dowodami, które zostały prawidłowo uznane przez Sąd Rejonowy za wiarygodne.

Prawidłowe jest ustalenie Sądu pierwszej instancji, że w dniu 14 sierpnia 2012 roku pomiędzy A. P., jako wynajmującą, a K. O., jako najemcą, zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...).

Umowa została zawarta na okres do dnia 30 czerwca 2013 roku.

W § 2 zd. 1 umowy strony zawarły postanowienie, że „najemca będzie uiszczal wynajmującemu opłatę czynszową w wysokości 1200 zł miesięcznie”.

W § 1 ust. 1 umowy zawarte zostało między innymi postanowienie, z którego wynika, że wynajmujący umożliwi najemcy prawidłowe korzystanie z lokalu, a w szczególności korzystanie z energii elektrycznej, bieżącej wody, telefonów, centralnego ogrzewania, telewizji. Strony zawarły też postanowienie o treści, że „koszty korzystania z wymienionych usług ponosi najemca”.

Pomimo wskazania w § 2 umowy, że „opłata czynszowa” wynosić będzie 1200 zł miesięcznie, w rzeczywistości strony ustaliły, że stała należność z tytułu czynszu najmu wynosić będzie 1100 zł miesięcznie i w takiej też wysokości należność była opłacana przez cały czas trwania umowy najmu.

Z ustnych ustaleń stron wynikało przy tym, że z otrzymywanej miesięcznie kwoty 1100 zł powódka będzie pokrywała należności na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Powódka oczekiwała, że po zapłacie przez nią tych należności jej zysk wyniesie 800 zł miesięcznie.

Z pisemnej umowy stron wynikało, że umowa ta została zawarta na czas oznaczony, to jest do dnia 30 czerwca 2013 roku. Okolicznością bezsporną jest fakt, że po upływie tego terminu K. O. oraz mieszkająca z nim A. K. nadal zajmowali wynajmowany lokal mieszkalny za zgodą wynajmującej i opłacali umówiony czynsz.

Przepis art. 674 k.c. stanowi, że jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

Z wyjaśnień samego pozwanego wynika, że po dniu 30 czerwca 2013 roku doszło do przedłużenia na czas nieoznaczony zawartej w 2012 roku umowy najmu (k. 50). Wyrazem tego było zamieszkiwanie pozwanego i A. K. do kwietnia 2014 roku.

Wbrew twierdzeniom pozwanego należy jednak uznać, że w kwietniu 2014 roku nie doszło do rozwiązania umowy najmu w drodze porozumienia stron. Pozwany nie przedstawił na taką okoliczność ani jednego wiarygodnego dowodu. Okoliczność, że powódka w czasie trwania najmu kontaktowała się z pozwanym w formie wiadomości sms, pytając, czy będzie nadal zamieszkiwał w lokalu, nie oznacza jeszcze, że doszło do rozwiązania umowy za zgodą obu stron.

W kwietniu 2014 roku pozwany opuścił mieszkanie, pozostawiając klucze w skrzynce pocztowej. Już tylko ta okoliczność stanowi wyraz tego, że nie doszło do rozwiązania umowy najmu w drodze umowy stron. Znamienne jest,

że w chwili opuszczenia lokalu nie były uregulowane należności czynszowe za marzec i kwiecień 2014 roku oraz część należności czynszowej za luty 2014 roku.

Przepis art. 688 k.c. stanowi, że jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Z powołanego przepisu wynika, że jeżeli wynajmujący nie wyrazi zgody na rozwiązanie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, to najemca może doprowadzić do ustania najmu lokalu jedynie przez złożenie wynajmującemu oświadczenia o wypowiedzeniu.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy należy przyjąć, że zachowanie pozwanego, który w kwietniu 2014 roku wyprowadził się z zajmowanego lokalu, stanowiło dorozumiane oświadczenie woli o wypowiedzeniu najmu. W związku z tym pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu najmu także za miesiące maj i czerwiec 2014 roku, które są objęte podstawą faktyczną powództwa. Wprawdzie termin wypowiedzenia wynosił trzy miesiące i upłynąłby dopiero z końcem lipca 2014 roku, jednak biorąc pod uwagę fakt, że powódka od lipca 2014 roku wynajmowała przedmiotowy lokal innej osobie, należy przyjąć, że ze względu na tę okoliczność doszło do wcześniejszego zakończenia najmu niżby to wynikało ze skutków oświadczenia woli o wypowiedzeniu najmu.

W tym miejscu należy wskazać, że Sąd Rejonowy nie dokonał w ogóle analizy treści wyciągu z rachunku bankowego powódki, z którego wynikają istotne dla sprawy okoliczności w postaci wysokości i terminów wpłat na ten rachunek należności z tytułu czynszu najmu oraz okresów najmu, których wpłaty te dotyczą. Z treści uzasadnienia wynika, że Sąd Rejonowy uznał, iż zawarte w aktach dokumenty nie budzą wątpliwości co do autentyczności i stanowią „pełnowartościowy materiał dowodowy”. Niezrozumiałe jest zatem, dlaczego Sąd Rejonowy nie dokonał na podstawie wyciągu z rachunku bankowego powódki szczegółowych ustaleń, a te których dokonał, są częściowo sprzeczne ze wskazanym wyciągiem.

Ustalenia faktyczne na podstawie wyciągu z rachunku bankowego powódki zostaną przedstawione w formie tabeli, w której kolejne kolumny będą zawierały oznaczenie:

- miesiąca, za który należny był czynsz najmu,
- daty wpływu środków na rachunek,
- wysokości wpływających kwot,
- osoby wpłacającej i tytułu wpłaty oraz
- karty akt sprawy, na której znajduje się odpowiednia część wyciągu z rachunku lub dokument polecenia przelewu.

<i>Miesiąc, za który należny był czynsz najmu</i>	<i>Data wpływu kwoty na rachunek</i>	<i>Wysokość kwoty</i>	<i>Osoba wpłacająca i wskazany tytuł wpłaty</i>	<i>Karta akt</i>
październik 2012	16 października 2012	554,67 zł	K. O. (brak wskazania)	99
listopad 2012	21 listopada 2012	1100 zł	K. O.	33, 102

			(za listopad 2012)	
grudzień 2012	17 grudnia 2012	550 zł	A. K.	104
	2 stycznia 2013	550 zł	(1/2 za grudzień 2012) K. O. (1/2 za grudzień 2012)	105
styczeń 2013	16 stycznia 2013	1100 zł	K. O. (za styczeń 2013)	107
luty 2013	21 lutego 2013	550 zł	A. K.	110
	21 lutego 2013	550 zł	(1/2 za luty 2013) K. O. (1/2 za luty 2013)	110
marzec 2013	26 marca 2013	550 zł	A. K.	114
	26 marca 2013	550 zł	(1/2 za marzec 2013) K. O. (1/2 za marzec 2013)	114
kwiecień 2013	23 kwietnia 2013	550 zł	K. O.	116
	17 maja 2013	550 zł	(1/2 za kwiecień 2013) A. K. (1/2 za kwiecień 2013)	118
maj 2013	5 czerwca 2013	550 zł	K. O.	119
	28 czerwca 2013	450 zł	(1/2 za maj 2013) A. K. (za maj 2013)	122

czerwiec 2013	5 lipca 2013	550 zł	K. O.	123
	31 lipca 2013	650 zł	(1/2 za czerwiec 2013) A. K. (za czerwiec 2013)	125
lipiec 2013	8 sierpnia 2013	550 zł	K. O.	125
	26 sierpnia 2013	550 zł	(1/2 za lipiec 2013) A. K. (za lipiec 2013)	127
sierpień 2013	11 września 2013	550 zł	K. O.	128
	25 września 2013	550 zł	(„1/2”) A. K. (za sierpień 2013)	130
wrzesień 2013	11 października 2013	550 zł	K. O.	131
	4 listopada 2013	550 zł	(1/2 za wrzesień) A. K. ((...))	133
październik 2013	19 listopada 2013	550 zł	K. O.	135
	26 listopada 2013	550 zł	(za październik 2013) A. K. (za październik 2013)	136
listopad 2013	6 grudnia 2013	550 zł	K. O.	136
	13 stycznia 2014	550 zł	(za listopad 2013) A. K. ((...))	140

grudzień 2013	19 lutego 2014	550 zł	K. O.	144
	11 marca 2014	500 zł	(za grudzień 2013) A. K. ((...))	146
styczeń 2014	14 marca 2014	550 zł	K. O. (za styczeń 2014)	146
styczeń 2014			drugą część czynszu za styczeń (550 zł) pokryła wpłata A. K. z 11 kwietnia 2014 roku	31, 149
luty 2014	11 kwietnia 2014	1000 zł	A. K.	31, 149
	11 kwietnia 2014	100 zł	(„STANCJA ZA 2 M.”) A. K. ((...))	32, 149
luty 2014	20 maja 2014	550 zł	A. K. ((...))	153
marzec 2014	-	-	-	-
kwiecień 2014	-	-	-	-
maj 2014	-	-	-	-
czerwiec 2014	-	-	-	-

Z danych zawartych w wyciągu z rachunku bankowego A. P. wynika, że chociaż najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) był jedynie K. O., to wpłat na poczet należności z tytułu czynszu najmu dokonywali K. O. i A. K., co do zasady w równych częściach. Praktyka taka była najprawdopodobniej wynikiem porozumienia pomiędzy K. O. i A. K. co do ponoszenia po połowie kosztów wspólnego zamieszkiwania w wynajmowanym przez K. O. lokalu mieszkalnym.

Z omawianego wyciągu z rachunku wynika zatem, że całkowicie błędne jest ustalenie Sądu Rejonowego, iż A. K. dokonała jedynie dwóch wpłat – 1000 zł w dniu 10 kwietnia 2014 roku oraz 100 zł w dniu 10 kwietnia 2014 roku,

ponieważ w rzeczywistości wpłat tych było znacznie więcej. Następowaly one w kwotach i w datach wskazanych zbiorczo w tabeli.

Błędne jest również ustalenie Sądu Rejonowego, że dwie wpłaty dokonane przez A. K. w dniu 10 kwietnia 2014 roku na łączną kwotę 1100 zł podlegają zaliczeniu na podstawie art. 451 § 3 k.c. na poczet czynszu za marzec 2014 roku.

Analiza wyciągu z rachunku bankowego powódki wskazuje, że choć w 2014 roku wpłaty na poczet czynszu następowały z pewnym opóźnieniem, to jednak dokonywane były przez K. O. i A. K. w formie przelewów bankowych (lub rzadziej w formie wpłat w urzędzie pocztowym) w miarę systematycznie i z reguły w równych częściach. Wpłacający zasadniczo wskazywali w treści polecenia przelewu tytuł wpłaty, a jeżeli nawet tytuł wpłaty nie został określony wyraźnie, to wynikał z okoliczności, w jakich wpłata była dokonywana.

Przykładowo w dniu 28 czerwca 2013 roku A. K. dokonała wpłaty kwoty 450 zł z wskazaniem, że dotyczy ona „opłaty za stancję” za maj 2013 roku (k. 122). W tym samym miesiącu, z tym, że w dniu 5 czerwca 2013 roku, wpłaty kwoty 550 zł dokonał K. O., wskazując, że stanowi ona „1/2 opłaty za stancję” za maj 2013 roku (k. 119).

Skoro zatem w dniu 31 lipca 2013 roku A. K. dokonała kolejnej wpłaty, z tym, że w kwocie 650 zł, wskazując, że kwota ta dotyczy „stancji” za czerwiec 2013 roku (k. 125), to niewątpliwie część wpłaconej przez A. K. w dniu 31 lipca 2013 roku kwoty, a mianowicie 100 zł, dotyczyła nieuiszczonej dotychczas części czynszu za maj. W dniu 5 lipca 2013 roku K. O. dokonał bowiem wpłaty kwoty 550 zł wskazując, że stanowi ona 1/2 część „opłaty” za czerwiec 2013 roku (k. 123).

Analiza wyciągu z rachunku bankowego powódki prowadzi także do wniosku, że stałe umówione miesięczne kwoty z tytułu czynszu najmu, wynoszące 1100 zł miesięcznie, za okres do lutego 2014 roku zostały zapłacone przez K. O. i A. K. prawie w całości jeszcze przed zakończeniem umowy najmu.

W szczególności należy wskazać, że w dniu 19 lutego 2014 roku K. O. dokonał wpłaty kwoty 550 zł, wskazując, że kwota ta stanowi „opłatę za grudzień” (k. 144).

W dniu 11 marca 2014 roku A. K. dokonała wpłaty kwoty 500 zł, wskazując w tytule wpłaty jedynie wyraz „stancja” (k. 146). Wpłata ta dotyczyła jednak niewątpliwie należności za grudzień 2013 roku, gdyż nie zdarzały się wcześniej sytuacje, aby K. O. i A. K. dokonywali wpłat ze wskazaniem zaliczenia za miesiące bieżące, przy nieuregulowanych wpłatach za miesiące wcześniejsze.

W dniu 14 marca 2014 roku K. O. dokonał wpłaty kwoty 550 zł, wskazując, że kwota ta stanowi „opłatę” za styczeń 2014 roku (k. 146).

W dniu 11 kwietnia 2014 roku A. K. dokonała dwóch wpłat:

a) kwoty 1000 zł, wskazując w tytule wpłaty wyrażenie „stancja za 2 msc” (k. 149),

b) kwoty 100 zł, wskazując w tytule wpłaty wyraz „stancja” (k. 149).

W dniu 20 maja 2014 roku A. K. dokonała wpłaty kwoty 550 zł, wskazując w tytule wpłaty wyraz „stancja” (k. 153).

Zestawienie wpłat dokonanych przez A. K. w dniach 11 kwietnia 2014 roku (1100 zł) i 20 maja 2014 roku (550 zł) z wpłatą dokonaną przez K. O. w dniu 14 marca 2014 roku (550 zł) prowadzi do następujących wniosków:

1) wpłaty A. K. z dnia 11 kwietnia 2014 roku dotyczyły „przypadających” na nią (w rozliczeniu wewnętrznym) kwot za styczeń 2014 roku (550 zł) i luty 2014 roku (550 zł); z tytułu wpłaty wynika, że wpłata dotyczy dwóch miesięcy;

2) wpłata A. K. z dnia 20 maja 2014 roku (550 zł), wobec niewskazania tytułu wpłaty oraz faktu, że już do końca trwania umowy najmu nie były dokonywane wpłaty na rzecz A. P., powinna być zaliczona na podstawie art. 451 § 3 k.c. na poczet:

a) pozostałej części należności wynajmującej za grudzień 2013 roku (50 zł), jako najdawniej wymagalnej,

b) dalszej części należności wynajmującej za luty 2014 roku (500 zł)

- ani bowiem wynajmująca (niezwłocznie po wpłynięciu kwoty na rachunek), ani też najemca nie składali oświadczenia woli co zarachowania kwoty wpłaconej w dniu 20 maja 2014 roku.

Błędne jest zatem ustalenie Sądu Rejonowego, że dwie wpłaty dokonane przez A. K. w dniu 10 kwietnia 2014 roku na łączną kwotę 1100 zł podlegają zaliczeniu na podstawie art. 451 § 3 k.c. na poczet czynszu za marzec 2014 roku.

W dniu ustania najmu, a mianowicie w dniu 30 czerwca 2014 roku, pozostały zatem niezapłacone następujące umówione kwoty czynszu:

1) 50 zł – brakująca kwota czynszu za luty 2014 roku,

2) 1100 zł – cała kwota czynszu za marzec 2014 roku,

3) 1100 zł – cała kwota czynszu za kwiecień 2014 roku,

4) 1100 zł – cała kwota czynszu za maj 2014 roku,

5) 1100 zł – cała kwota czynszu za czerwiec 2014 roku.

W dniu 5 sierpnia 2014 roku mama pozwanego – B. O. (1) dokonała wpłaty na rachunek powódki kwoty 1000 zł, wskazując w tytule wpłaty imię i nazwisko syna (k. 291, 295).

W dniu 1 października 2014 roku mama pozwanego – B. O. (1) dokonała wpłaty na rachunek powódki kwoty 300 zł, wskazując w tytule wpłaty imię i nazwisko syna (k. 290, 296).

W dniu 20 października 2016 roku K. O. dokonał wpłaty na rachunek powódki kwoty 1100 zł (k. 212), wskazując w tytule wpłaty następującą treść:

„OPŁATA ZA RACHUNKI, PRĄD I GAZ (10.2012R. - 04.2014R.).”

O ile zatem z treści poleceń przelewu dokonanych przez B. O. (2) nie wynika jakiego rodzaju długi mają zaspokoić wpłaty objęte przelewami, o tyle wskazanie takie znalazło się w poleceniu przelewu dokonany przez K. O.. K. O. wskazał, aby wpłata kwoty 1100 zł stanowiła zaspokojenie należności z tytułu zużytej energii elektrycznej i gazu za okres od października 2012 roku do kwietnia 2014 roku.

W związku z tym, że w odniesieniu do wpłat dokonanych przez B. O. (1) ani K. O. (a w jego imieniu także B. O. (1)), ani też B. P., odpowiednio przy spełnieniu świadczenia lub niezwłocznie po jego spełnieniu nie złożyli oświadczeń o wskazaniu, jaki dług wpłaty te mają zaspokoić, wpłaty te należało zaliczyć na poczet długów najdalej wymagalnych w dniach dokonania tych wpłat (art. 451 § 3 k.c.). Oświadczenia o zaliczeniu złożone w toku rozpoznawanej sprawy przez A. P. są bezskuteczne, ponieważ oświadczenia takie mogą być składane przez wierzyciela jedynie niezwłocznie po spełnieniu świadczenia przez dłużnika, nie zaś w dowolnym czasie w przyszłości. Zajęcie odmiennego stanowiska oznaczałoby, że przepis art. 451 § 3 k.c. nie miałby w rzeczywistości nigdy zastosowania.

Kwota **1000 zł**, wpłacona w dniu 5 sierpnia 2014 roku, podlegała zatem zaliczeniu:

1) w zakresie kwoty **50 zł** na poczet brakującej części umówionej kwoty stałej za luty 2014 roku,

2) w zakresie kwoty **950 zł** na poczet części umówionej kwoty stałej za marzec 2014 roku; po tym zaliczeniu, za marzec 2014 roku pozostała jeszcze do zapłaty kwota 150 zł.

Kwota **300 zł**, wpłacona w dniu 2 października 2014 roku, podlegała natomiast zaliczeniu:

1) w zakresie kwoty **150 zł** na poczet brakującej części umówionej kwoty stałej za marzec 2014 roku,

2) w zakresie kwoty **150 zł** na poczet części umówionej kwoty stałej za kwiecień; po tym zaliczeniu, za kwiecień 2014 roku pozostała jeszcze do zapłaty kwota 950 zł.

Za miesiące marzec, kwiecień, maj i czerwiec 2014 roku powódka dochodziła w rozpoznawanej sprawie zapłaty jedynie kwot po 800 zł za każdy miesiąc, nie zaś po 1100 zł.

W ramach kwot objętych zakresem zaskarżenia wynikającym z apelacji na rzecz A. P. należy zasądzić:

a) kwotę **744,74 zł**, stanowiącą część kwoty czynszu najmu za kwiecień 2014 roku (800 zł), pomniejszoną o kwotę zasądzoną już przez Sąd Rejonowy (55,26 zł),

b) kwotę **800 zł**, stanowiącą czynsz najmu za maj 2014 roku,

c) kwotę **800 zł**, stanowiącą czynsz najmu za czerwiec 2014 roku.

÷

Dodatkowo na rzecz powódki należy zasądzić kwotę **644,61 zł** z tytułu części niezapłaconych należności z tytułu zużycia przez najemcę energii elektrycznej i gazu.

Z postanowień zawartych w § 1 ust. 1 umowy najmu w zestawieniu z treścią postanowień zawartych w § 2 tej umowy wynika, że oprócz czynszu najmu najemca zobowiązany był do ponoszenia kosztów zużycia energii elektrycznej, wody, telefonów, centralnego ogrzewania i telewizji. Dotyczy to także zużycia gazu, gdyż umożliwienie najemcy korzystania z gazu mieściło się w ramach umożliwienia najemcy prawidłowego korzystania z mieszkania, a zużycie gazu było opomiarowane licznikiem.

Z treści umowy najmu, ale także z przeprowadzonych w sprawie dowodów osobowych można wyprowadzić wniosek, że kwota czynszu najmu (1100 zł miesięcznie) została przez powódkę skalkulowana w taki sposób, że miała pokrywać należności spółdzielni mieszkaniowej w stosunku do powódki, związane z mieszkaniem, a w pozostałej części stanowić zysk powódki. Najemca nie miał zatem odrębnego obowiązku zapłaty należności, które powódka ponosiła na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Należności te miała finansować wyłącznie powódka i w tym celu został odpowiednio skalkulowany czynsz najmu (na kwotę 1100 zł miesięcznie). W miesięcznej kwocie należności na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w L. mieściły się również zaliczki na koszty centralnego ogrzewania oraz kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody (k. 64-72). W rozliczeniu między wynajmującą a najemcą te należności były już objęte miesięcznym czynszem najmu.

Dodatkowe obowiązki finansowe najemcy dotyczyły natomiast tak zwanych opłat licznikowych, w szczególności zapłaty za zużyty gaz i energię elektryczną.

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodziła ostatecznie kwoty **271,79 zł** z tytułu kosztów zużycia przez najemcę gazu oraz kwoty **1535,21 zł** z tytułu kosztów zużycia przez najemcę energii elektrycznej (k. 229-230).

Można przyjąć, że powódce z tytułu kosztów zużycia energii elektrycznej należała się kwota **1535,21 zł**. Kwota ta obejmuje następujące należności cząstkowe za zużycie energii elektrycznej w okresie najmu:

1) 112,21 zł – termin płatności – 10 grudnia 2012 roku (k. 97),

2) 116,10 zł – termin płatności – 1 lutego 2013 roku (k. 96),

3) 115,47 zł – termin płatności – 2 kwietnia 2013 roku (k. 95),

- 4) **237,65 zł** – termin płatności – 17 czerwca 2013 roku (k. 94),
- 5) **99,24 zł** – termin płatności – 2 sierpnia 2013 roku (k. 93),
- 6) **98,60 zł** – termin płatności – 2 października 2013 roku (k. 92),
- 7) **290,40 zł** – termin płatności – 9 grudnia 2013 roku (k. 91),
- 8) **162,83 zł** – termin płatności – 3 lutego 2013 roku (k. 90),
- 9) **162,83 zł** – termin płatności – 1 kwietnia 2014 roku (k. 89),
- 10) **139,88 zł** – termin płatności – 13 czerwca 2014 roku (k. 88).

Należność wynikająca z rachunku znajdującego się na karcie 87 akt sprawy nie była objęta żądaniem powódki i nie dotyczy okresu najmu.

Jeżeli chodzi o należności za zużycie gazu, to można przyjąć, że powódce należała się z tego tytułu kwota **271,79 zł**. Kwota ta obejmuje następujące należności cząstkowe za zużycie gazu w okresie najmu:

- 1) **65,61 zł** – termin płatności – 28 lutego 2013 roku (k. 81, 86),
- 2) **21,01 zł** – termin płatności – 2 lipca 2013 roku (k. 80),
- 3) **45,99 zł** – termin płatności – 2 września 2013 roku (k. 79),
- 4) **41,78 zł** – termin płatności – 4 listopada 2013 roku (k. 78),
- 5) **33,17 zł** – termin płatności – 2 stycznia 2014 roku (k. 77),
- 6) **31,36 zł** – termin płatności – 4 marca 2014 roku (k. 76),
- 7) **32,87 zł** – termin płatności – 3 lipca 2014 roku (k. 75).

Kwota 71,01 zł, wynikająca z rachunku za okres nie objęty żądaniem, została zapłacona przez najemcę na rzecz dostawcy gazu w grudniu 2012 roku, po przekazaniu rachunku najemcy przez powódkę, co wynika z zeznań świadka A. K. (k. 177), a także znajduje odzwierciedlenie w zestawieniu sporządzonym przez powódkę (k. 229v). Stanowi to przy tym jednoznaczny dowód na okoliczność, że należności za gaz „nie mieściły się” w przewidzianym umową najmu czynszu.

Tytułem kosztów zużycia gazu i energii elektrycznej powódka dochodziła ostatecznie łącznie kwoty 1807 zł (= 1535,21 zł + 271,79 zł). Na poczet należności powódki z tego tytułu powinna zostać zaliczona kwota 1100 zł, wpłacona przez pozwanego na rachunek powódki w dniu 20 października 2016 roku. Pozwany wskazał bowiem, na poczet jakiego rodzaju należności dokonuje wpłaty. Do zapłaty pozostawałaby zatem kwota 707 zł.

W związku jednak z tym, że w omawianym zakresie powódka zaskarżyła wyrok Sądu pierwszej instancji jedynie w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty **644,61 zł**, to tylko ta kwota może być zasądzona na rzecz powódki przez Sąd drugiej instancji. W pozostałym zakresie dochodzone przez powódkę żądanie zwrotu należności z tytułu opłat za zużycie przez najemcę gazu i energii elektrycznej zostało prawomocnie oddalone przez Sąd Rejonowy.

÷

Sąd Okręgowy nie uwzględnił podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia, jednak nie z przyczyn podniesionych w treści apelacji.

Kaucja wpłacona przez pozwanego przy zawarciu umowy najmu wynosiła w rzeczywistości nie 800 zł, ale 250 zł. Wpłacona została wprawdzie przy zawarciu umowy kwota 800 zł, jednak strony uzgodniły, że część tej kwoty (550 zł) zostanie zaliczona na poczet czynszu najmu za październik 2012 roku. Rzeczywiście, z wyciągu z rachunku bankowego powódki wynika, że za ten miesiąc na rachunek wpłynęła jedynie kwota 554,67 zł, a dalszej części powódka nigdy nie domagała się od najemcy, ponieważ otrzymała ją w gotówce przy zawarciu umowy najmu.

W rozpoznawanej sprawie nie doszło do złożenia skutecznego oświadczenia o potrąceniu wierzytelności pozwanego w kwocie 250 zł z tytułu zwrotu kaucji. Oświadczenie w tym przedmiocie złożone zostało przez pełnomocnika pozwanego pełnomocnikowi powódki.

Błędne jest przy tym ustalenie Sądu Rejonowego, że pismo procesowe z dnia 27 czerwca 2016 roku, zawierające oświadczenie o potrąceniu wierzytelności, doręczone zostało A. D., pełnomocnikowi powoda, ponieważ osoba o takim imieniu i nazwisku nie była pełnomocnikiem powoda. Pismo procesowe z dnia 27 czerwca 2016 roku doręczone zostało adwokatowi M. S. (k. 186) i nastąpiło to pod koniec czerwca 2016 roku lub na początku lipca 2016 roku, nie zaś w lutym 2016 roku.

Oświadczenie woli o potrąceniu wierzytelności wzajemnych jest oświadczeniem materialnoprawnym, a nie procesowym. Charakter czynności procesowej (zarzutu procesowego) ma jedynie powołanie się na oświadczenie o potrąceniu, które nastąpiło przed podniesieniem zarzutu z tego tytułu.

Pełnomocnictwo procesowe nie obejmuje swoim zakresem umocowania do dokonywania czynności materialnoprawnych innych niż wymienione w treści art. 91 k.p.c. Bez odrębnego umocowania pełnomocnik procesowy nie może złożyć skutecznie w imieniu mocodawcy oświadczenia woli o potrąceniu wierzytelności, ani też być adresatem takiego oświadczenia.

Nawet gdyby jednak uznać, że w rozpoznawanej sprawie takie umocowanie występowało, to ponieważ składając oświadczenie o potrąceniu pełnomocnik pozwanego nie wskazał jakie konkretne wierzytelności wzajemne powódki mają być umorzone przez potrącenie, w sprawie miałby zastosowanie przepis art. 451 § 3 k.c. w zw. z art. 503 k.c., a więc umorzeniu przez potrącenie uległyby należności powódki najdalej wymagalne, a więc takie, które nie są objęte w rozpoznawanej sprawie zakresem zaskarżenia wynikającym z apelacji.

W każdym razie kwota 250 zł z tytułu wpłaconej kaucji powinna być zwrócona przez powódkę pozwanemu, gdyż zebrany w sprawie materiał dowodowy nie jest wystarczający do tego, aby przyjąć, że w wynajmowanym lokalu mieszkalnym powstały z winy najemcy tego rodzaju szkody, na których pokrycie zaliczeniu podlegałyby wpłacona kaucja.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił częściowo zaskarżony wyrok:

1) w punkcie 2 w ten sposób, że zasądził od K. O. na rzecz A. P. dotatkowo kwotę **2989,35 zł** z odsetkami ustawowymi za fakt opóźnienia:

a) od kwoty 2344,74 zł od dnia 27 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty,

b) od kwoty 644,61 zł od dnia 15 lipca 2014 roku do dnia zapłaty,

2) w punkcie 3 w ten sposób, że zasądził od K. O. na rzecz A. P. kwotę 203,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

÷

Kwota **2344,74 zł** z tytułu czynszu najmu za wskazane wyżej miesiące (marzec, kwiecień i maj 2014 roku) została zasądzona z odsetkami ustawowymi za fakt opóźnienia za okres objęty żądaniem powódki, to jest od dnia 27 czerwca 2014 roku. W dniu 27 czerwca 2014 roku pozwany pozostawał już w opóźnieniu w zapłacie czynszu za wskazane miesiące, ponieważ, zgodnie z umową najmu, czynsz za dany miesiąc płatny był do piętnastego dnia tego miesiąca.

Kwota **644,61 zł** z tytułu opłat dodatkowych (za gaz i energię elektryczną) została zasądzona z odsetkami za fakt opóźnienia od dnia 15 lipca 2014 roku, ponieważ dopiero z treści pisma doręzonego pod koniec czerwca 2014 roku pozwany dowiedział się, że powódka domaga się zapłaty należności z tego tytułu i jaka jest wysokość tych należności. Okres około dwóch tygodni był wystarczający do niezwłocznego spełnienia świadczenia z omawianego tytułu (art. 476 zd. 2 k.c. w zw. z art. 476 zd. 1 k.c.) (k. 6-7v).

÷

W związku z częściową zmianą zaskarżonego wyroku w punkcie 2 zmianie podlegało również rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 3, dotyczące kosztów procesu za pierwszą instancję.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję stanowi przepis art. 100 zd. 1 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Z uwagi na to, że powództwo zostało częściowo oddalone, Sąd Okręgowy stosunkowo rozdzielił koszty procesu pomiędzy stronami, mając na względzie fakt, w jakiej części żądanie pozwu zostało uwzględnione.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażonym w postanowieniu z dnia 31 stycznia 1991 roku, II CZ 255/90 (OSP 1991, z. 11, poz. 279), stosunkowy podział kosztów procesu (art. 100 k.p.c.) dotyczy ich całości, co oznacza przyjęcie za podstawę obliczeń sumy należności obu stron, ustalonych stosownie do zasad z art. 98 § 2 i 3 k.p.c. (oraz art. 99 k.p.c.), w wypadkach tam wskazanych. Sumę tę dzieli się proporcjonalnie do stosunku, w jakim strony utrzymały się ze swymi roszczeniami lub obroną, otrzymując w wyniku kwoty, stanowiące ich udziały w całości kosztów. Jeżeli poniesione przez stronę koszty przewyższają obciążający ją udział – zasądzeniu na jej rzecz podlega różnica.

Ogółem koszty procesu w rozpoznawanej sprawie wyniosły w pierwszej instancji **1351,80 zł**.

Powódka poniosła koszty w kwocie **730,60 zł**, obejmujące:

a) opłatę od pozwu – **100 zł** (k. 2),

b) opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego – **17 zł** (k. 45),

c) opłatę pocztową za przesłanie do Sądu Rejonowego pisma procesowego z dnia 19 kwietnia 2015 roku – **8,40 zł** (k. 167v),

d) opłatę pocztową za przesłanie do Sądu Rejonowego pisma procesowego z dnia 13 marca 2017 roku – **5,20 zł** (k. 231),

e) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – **600 zł**, ustalone według stawki minimalnej na podstawie § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 – tekst jednolity ze zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.).

Pozwany poniósł koszty w kwocie **621,20 zł**, obejmujące:

a) opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego – **17 zł** (k. 29),

b) opłatę pocztową za przesłanie pełnomocnikowi powoda odpisu pisma procesowego z dnia 27 czerwca 2016 roku – **4,20 zł** (k. 186).

c) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – **600 zł**, ustalone według stawki minimalnej na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 – tekst jednolity ze zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 265 – tekst jednolity).

Pozwany przegrał sprawę w **0,61** części, ponieważ w takim zakresie zostało uwzględnione żądanie pozwu.

$(55,26 \text{ zł} + 2989,35 \text{ zł}) : 4999,87 \text{ zł} = 0,61$

Powódka przegrała sprawę w **0,39** części.

Udział w sumie kosztów procesu obciążający pozwanego wynosi **824,60 zł** (= 1351,80 zł · 0,61). Udział w sumie kosztów procesu obciążający powódkę wynosi **527,20 zł**.

Ponieważ poniesione przez powódkę koszty (730,60 zł) o **203,40 zł** przewyższają obciążający go udział, zasądzeniu na jego rzecz tytułem zwrotu kosztów procesu podlega ta właśnie różnica.

*

W pozostałej części apelacja powódki jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

*

Na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od K. O. na rzecz A. P. kwotę **437,11 zł** tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Ogółem koszty postępowania odwoławczego w rozpoznawanej sprawie wyniosły **560,40 zł** i zostały poniesione w całości przez powódkę. Koszty te obejmują:

a) opłatę od apelacji – **100 zł** (k. 262); wprawdzie powódka uiszczyła tytułem opłaty kwotę 193 zł, jednak należna opłata wynosiła 100 zł i tylko w takiej wysokości może być uznana za koszt powódki niezbędny do celowego dochodzenia praw (art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.); różnica pomiędzy opłatą uiszczoną a opłatą należną powinna być zwrócona powódce przez Sąd Rejonowy;

b) opłatę pocztową za przesłanie do Sądu Rejonowego przesyłki poleconej zawierającej apelację – **5,20 zł** (k. 263),

c) opłatę pocztową za przesłanie do Sądu Okręgowego pisma z dnia 16 stycznia 2018 roku – **5,20 zł** (k. 298),

d) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – **450 zł**, ustalone według stawki minimalnej na podstawie wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 3600 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

Pozwany, który w postępowaniu apelacyjnym był reprezentowany przez pełnomocnika wykonującego zawód radcy prawnego, najpóźniej przed posiedzeniem niejawnym poprzedzającym wydanie orzeczenia nie złożył Sądowi Okręgowemu spisu kosztów, ani nie zgłosił wniosku o przyznanie kosztów według norm przepisanych. Roszczenie pozwanego o zwrot kosztów postępowania odwoławczego wygasło zatem na podstawie art. 109 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Wprawdzie pełnomocnik pozwanego złożył w dniu 6 lipca 2017 roku odpowiedź na apelację (k. 272-274), jednak zarządzeniem z dnia 20 grudnia 2017 roku (k. 279v) Przewodniczący zarządził zwrot tej odpowiedzi na podstawie art. 132 § 1 zd. 3 k.p.c. (w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 10 lit. a) ustawy z dnia 17 grudnia 2009 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. Nr 7 z 2010 r., poz. 45) w związku z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 10 lipca 2015 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1311). Do odpowiedzi na apelację nie dołączono dowodu doręczenia tej odpowiedzi albo dowodu wysłania jej przesyłką poleconą.

Pozwany przegrał sprawę w drugiej instancji w **0,78** części, ponieważ w takim zakresie apelacja została uwzględniona (2989,35 zł : 3844,16 zł = 0,78). Powódka przegrała sprawę w drugiej instancji w **0,22** części.

Udział w sumie kosztów postępowania odwoławczego obciążający pozwanego wynosi **437,11 zł** (= 560,40 · 0,78). Udział w sumie kosztów postępowania odwoławczego obciążający powódkę wynosi **123,29 zł**.

Ponieważ poniesione przez powódkę koszty (560,40 zł) o **437,11 zł** przewyższają obciążający ją udział, zasądzeniu na jej rzecz tytułem zwrotu kosztów procesu podlega ta właśnie różnica.

*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

1 Chodzi o terminy płatności na rzecz dostawcy energii elektrycznej.