

Sygnatura akt I Cupr 864/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 21-08-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 07-08-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko S. B., J. L., G. K. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych S. B. i G. K. (1) solidarnie na rzecz strony powodowej G. W. kwotę 14.779,79 zł (czternaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt dziewięć złotych 79/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty:

- 13.508,89 zł od dnia 01 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,

- 1.270,90 zł od dnia 28 marca 2014 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo przeciwko J. L.;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych S. B., J. L. i G. K. (1) solidarnie kwotę 2.113,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a na rzecz pozwanej J. L. dalszą kwotę 1.486,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C upr 864/14

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 28 marca 2014 r. strona powodowa G. W. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych solidarnie S. B., J. L. i G. K. (2) kwoty 74581,85 zł z odsetkami ustawowymi obliczonymi od kwoty 44392,97 zł od dnia 1 listopada 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 30188,88 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany S. B. jest najemcą lokalu położonego we W., przy ul. (...). Razem z nim w lokalu zamieszkują pozwane G. K. (2) i J. L. W okresie do 31 października 2012 r. pozwani nie uregulowali należności z tytułu czynszu i opłat za media w wysokości 44392,97 zł, do której strona powodowa doliczyła odsetki ustawowe wg stanu na 31 października 2012 r. w kwocie 30188,88 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 3 kwietnia 2014 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty pozwani M. G. i E. G. wnieśli o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut przedawnienia, a nadto zarzucając, że strona powodowa nie wykazała, ażeby była wynajmującym lokal. Dodatkowo pozwana J. L. zarzuciła, że nie mieszka w lokalu od 2004 r.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa wskazała, że obecnie jest właścicielem nieruchomości obejmującej lokal pozwanych. Odnośnie pozwanej J. L. wskazała, że posiada informacje o jej emigracji czasowej z dniem 1 lipca 2009 r.

Odnośnie zarzutu przedawnienia wskazała, że stanowi on nadużycie prawa, stwierdzając jednocześnie, że opłaty z tytułu mediów przedawniały się z upływem lat dziesięciu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Pozwany S. B. jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

(bezsporne)

Właścicielem nieruchomości obejmującej lokal pozwanego jest G. W., która kierowała zawiadomienia o wysokości czynszu do pozwanego, co najmniej od lipca 2009 r.

(dowód: informacja o treści księgi wieczystej (...) – k. 58-62, zawiadomienie o wysokości opłat – k. 54)

Razem ze S. B. zamieszkuje jego córka G. K. (3).

(bezsporne)

J. L. zgłosiła w dniu 29 czerwca 2009 r. wyjazd na pobyt czasowy za granicą do 29 czerwca 2015 r., o czym strona powodowa została powiadomiona przez najemcę w dniu 1 lipca 2009 r. W konsekwencji strona powodowa zmniejszyła wysokość zależnych od ilości domowników

(dowód: zawiadomienie o emigracji czasowej – k. 55)

Wysokość zobowiązań ze stosunku najmu wynosiła:

- od kwietnia 2011 r. do września 2011 r. – 794,62 zł miesięcznie,
- od października 2011 r. do lutego 2012 r. – 841,56 zł miesięcznie,
- od marca 2012 r. do lipca 2012 r. – 854,97 zł miesięcznie,
- od sierpnia 2012 r. do września 2012 r. – 856,21 zł miesięcznie,
- w październiku 2012 r. – 901,38 zł,

(bezsporne – por. kartoteka – k. 63)

Pozwani posiadali niedopłaty po rozliczeniu mediów w kwotach:

- 33,59 zł + 31,01 zł + 44,45 zł wg stanu na 10 czerwca 2011 r.,
- 37,03 zł + 37,47 zł + 52,16 zł wg stanu na 10 listopada 2011 r.
- 23,18 zł + 48,26 zł + 24,51 zł wg stanu na 10 lipca 2012 r.

(bezsporne – por. kartoteka – k. 63)

Pozwani dokonali wpłat na poczet czynszu za kwiecień 2011 r.:

- w dniu 8 lipca 2011 r. w kwocie 428,09 zł,
- w dniu 11 października 2011 r. w kwocie 8,44 zł,
- w dniu 2 grudnia 2011 r. w kwocie 11,78 zł,

- w dniu 13 grudnia 2011 r. w kwocie 8,44 zł,
- na poczet czynszu za październik 2011 r.
- w dniu 11 października 2011 r. w kwocie 359,65 zł i 481,91 zł,
- na poczet czynszu za listopad 2011 r.
- w dniu 2 grudnia 2011 r. w kwocie 486,31 zł i 481,91 zł,
- na poczet czynszu za grudzień 2011 r.
- w dniu 13 grudnia 2013 r. w kwocie 359,65 zł i 481,91 zł,

(bezsporne – por. kartoteka – k. 63)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie pozwani kwestionowali w pierwszej kolejności materialną legitymację czynną strony powodowej, kwestionując, ażeby przysługiwało jej prawo najmu. Zarzut ten był oczywiście bezzasadny. Faktycznie do pozwu nie dołączono umowy najmu zawartej przez powoda ze S. B.. Niemniej zgodnie z art. 678 § 1 kc w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w prawo najmu w miejsce zbywcy. Strona powodowa wykazała, że nabyła rzecz najętą, składając odpis z księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości. Skądinąd fakt ten była pozwanych oczywisty, skoro nie tylko otrzymywali od powoda zawiadomienia o zmianie czynszu, ale także z powodem załatwiali sprawy związane z najmem, w tym np. zgłoszenie o zmianie ilości osób zamieszkujących.

Wobec powyższego Sąd uznał, że pozwany S. B. jak najemca i pozwana G. K. (1) jako osoba dorosła stale zamieszkująca z najemcą są zobowiązani do zapłaty na rzecz powoda czynszu najmu i opłat za zużyte media (por. art. 659 kc i art. 688¹ § 1 kc). Trafny był natomiast zarzut, że pozwana J. L. nie odpowiada za zapłatę czynszu i innych opłat w lokalu, albowiem nie zamieszkuje w nim od 2009 r. Okoliczność ta została dostatecznie wykazana zawiadomieniem o emigracji czasowej tej pozwanej, które złożono zarówno organowi meldunkowemu, jak i wynajmującemu. Co więcej niezwłocznie po otrzymaniu tego zawiadomienia strona pozwana dokonała korekty w wysokości opłat. Wobec tego żądanie zapłaty od tej pozwanej byłoby uzasadnione tylko wtedy, gdyby strona powodowa wykazała, stosownie do art. 6 kc, że pozwana pomimo swojego zawiadomienia faktycznie powróciła do Polski. Takich dowodów jednak nie próbowano nawet przedstawić.

W toku sprawy pozwani podnieśli zarzut przedawnienia, Zdaniem Sądu brak było podstaw do uznania tego zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa. Strona powodowa nie przedstawiła żadnych dowodów na poparcie tak sformułowanej tezy. Tymczasem to strona powodowa doprowadziła do przedawnienia swoich roszczeń, zwlekając z wytoczeniem powództwa przez wiele lat. Skorzystanie z zarzutu przedawnienia jest uprawnieniem dłużnika, którego może być pozbawiony tylko w szczególnych okolicznościach.

Zgodnie z art. 118 kc termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata i stosownie do art. 120 § 1 kc należy go liczyć od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Roszczenie o zapłatę czynszu za dany miesiąc stawało się natomiast wymagalne w dziesiątym dniu danym miesiąca (por. art. 669 § 2 kc). Wobec tego strona powodowa zachowała prawo dochodzenia roszczeń za okres od kwietnia 2011 r. włącznie, albowiem bieg terminu przedawnienia został przerwany (por. art. 123 § 1 pkt 1 kpc) w dniu 28 marca 2011 r. Należy przy tym podkreślić, że przedawnieniu uległo nie tylko roszczenie o zapłatę czynszu, ale także roszczenie o zapłatę zaliczek z tytułu opłat za korzystanie z mediów. W samej umowie strony ukształtowały świadczenie z tytułu opłat za media jako świadczenie okresowe, o czym świadczy skądinąd kierowane do pozwanych zawiadomienie o wysokości opłat (por. k. 54). W terminie dziesięcioletnim mogłoby się przedawnić jedynie roszczenie o wyrównanie zaliczki na poczet mediów. W

takim jednak wypadku strona powodowa powinna była przedstawić dowody, z których wynikałoby, jakiego okresu dotyczy rozliczenie mediów, tak żeby ustalić początek terminu przedawnienia stosownie do art. 120 kc, a także w jaki sposób ustalono, że najemca posiada niedopłatę. Takich dowodów w rozpoznawanej sprawie nie proponowano.

Wysokość miesięcznych stawek czynszu i opłat w okresie nie były sporne, albowiem pozwani nie kwestionowali danych wskazanych w kartotece dołączonej do odpowiedzi na sprzeciw (k. 63), składając w tym zakresie oświadczenie na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2014 r.

Ze wskazanej kartoteki wynikało, że w okresie od kwietnia 2011 r. do października 2012 r. włącznie zadłużenie pozwanych wynosiło wraz z niedopłatą za media 13508,89 zł.

Mając powyższe na uwadze na rzecz strony powodowej zasądzone od pozwanych S. B. i G. K. (1) kwotę 13508,89 zł tytułem opłat czynszowych i za media w okresie nieprzedawnionym, jak w pkt I wyroku.

O odsetkach od tej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc. Pozwani nie kwestionowali sposobu wyliczenia odsetek za okres do dnia wytoczenia powództwa. Strona powodowa miała prawo naliczać odsetki ustawowe od rosnącej zaległości, poczynając od 11 dnia każdego miesiąca dla każdego długu cząstkowego wskazanego w kartotece, a w odniesieniu do długu zapłaconego – od daty płatności do daty faktycznej zapłaty wskazanej w kartotece finansowej. Dawało to na dzień 31 października 2012 r. kwotę 1270,90 zł. Wobec tego na rzecz powoda zasądzone odsetki określono kwotowo na dzień 31 października 2012 r. oraz dalsze odsetki ustawowe za okres od 1 listopada 2012 r. do dnia zapłaty, jak w pkt I wyroku. O odsetkach od zaległych odsetek orzeczono natomiast na podstawie art. 482 kc, jak w pkt I wyroku.

Powództwo przeciwko J. L. oddalono jako nieuzasadnione, jak w pkt II wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc i art 100 kpc. Powództwo uwzględniono w 19,81 %. Wobec tego na rzecz pozwanych S. B. i G. K. (1) zasądzone 80,19 % poniesionych przez nich kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 3600 zł pomniejszone 19,81 % kosztów powoda w kwocie 3900 zł. Na rzecz pozwanej J. L. zasądzone natomiast całość poniesionych kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 3600 zł, z tym, że w odniesieniu do kwoty 2113,25 zł jest to kwota należna solidarnie z pozostałymi pozwanymi, a w pozostałej części jedynie pozwanej wygrywającej w całości.