

Sygnatura akt I Cupr 293/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 22 września 2015 roku

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

Przewodniczący: SSR Jolanta Malik

Protokolant: Karolina Adach

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 września 2015 roku we W.

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko W. B. (1) i A. B.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych W. B. (1) i A. B. na rzecz strony powodowej G. W. kwotę 2778,93 zł (dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi następująco:

- od kwoty 2.110,26 zł od dnia 1 listopada 2013 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 668,67 zł od dnia 4 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego W. B. (1) na rzecz strony powodowej G. W. kwotę 24.796,04 zł (dwadzieścia cztery tysiące siedemset dziewięćdziesiąt sześć złotych cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi następująco:

- od kwoty 21.695,64 zł od dnia 1 listopada 2013 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 3100,40 zł od dnia 4 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej A. B. kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

V. zasądza od strony pozwanej na rzecz pozwanego W. B. (1) kwotę 835 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

I Cupr 293/15

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 4 kwietnia 2014 roku strona powodowa G. W. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych W. B. (1) i A. B. kwoty 74.075,19 złotych wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu tytułem nieziszczonych opłat najmu.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, iż dnia 17 marca 2003 roku zawarła z pozwanym W. B. (1) za zgodą dotychczasowego dłużnika R. K. (1) umowę o przejęcie długu i zamianę lokalu mieszkalnego. W dniu 3 czerwca 2006 roku pozwany zawarł ze stroną powodową umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), przejmując mieszkanie od dotychczasowego najemcy – R. K. (1). Razem z pozwanym mieszka i jest

zameldowana pozwana A. B.. Na podstawie zawartej umowy pozwani zobowiązani są do zapłaty czynszu oraz innych należności z tytułu korzystania z lokalu, zwanych dalej mediami. Płatność ww. należności miała następować do dnia 25 każdego miesiąca. Pozwani zaprzestali terminowego i w pełnej wysokości uiszczania opłat na rzecz powoda, powodując zadłużenie za okres od dnia 1 czerwca 2007 roku do dnia 31 października 2013 roku. Powód wezwał pozwanych pismem z dnia 3 stycznia 2014 roku do zapłaty kwoty 93.046,36 złotych, obejmującej kwotę 53.485,60 złotych tytułem opłat za najem lokalu w okresie od 1 czerwca 2007 roku do dnia 31 października 2013 roku) oraz kwotę 20.589,59 złotych tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie liczonych od dnia wymagalności do dnia 31 października 2013 roku.

Nakazem zapłaty z dnia 10 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieście nakazał pozwanym W. B. (1) i A. B., aby zapłacili solidarnie stronie powodowej żadaną kwotę.

Dnia 13 maja 2014 roku pozwana A. B. złożyła sprzeciw zaskarżając nakaz w całości oraz podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia powoda. Ponadto wskazała, że nic nie wiedziała o nieuiszczaniu opłat za mieszkanie oraz nie przebywała w zadłużonym mieszkaniu ponad dwa lata.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła, iż roszczenie powoda uległo przedawnieniu w części dotyczącej okresu od dnia 1 czerwca 2007 roku do dnia 9 maja 2011 roku. Pozwana podniosła, iż zgodnie z przepisami obok głównego najemcy za opłaty odpowiedzialne są wyłącznie osoby pełnoletnie, stale z nim mieszkające. Pozwana podniosła, iż w okresie od lipca 2011 roku do października 2013 roku nie mieszkała na ul. (...) lecz na ul. (...) u swojej babci. Przyczyną wyprowadzki było agresywne zachowanie ze strony ówczesnej partnerki ojca pozwanej – M. O., która mieszkała na ul. (...) razem ze swoją i pozwanego małoletnią córką od 2003 roku do sierpnia 2013 roku. Pozwana podniosła, iż w przedmiotowym lokalu pozostaje nadal zameldowany poprzedni najemca R. K. (1), który na adres na ul. (...) zakłada fikcyjne firmy. Zdaniem pozwanej te osoby powinny zostać pociągnięte do odpowiedzialności finansowej za opłaty mieszkaniowe. Zdaniem pozwanej, powód pomijając te osoby, źle naliczył opłaty za mieszkanie, a zasądzona kwota nie ma podstaw w rzeczywistości. Pozwana podniosła, iż wiedziała o zawartej umowie o przejęciu długu, to nie zdawała sobie sprawy o zaprzestaniu uiszczania opłat za mieszkanie przez pozwanego.

Dnia 21 maja 2014 roku wpłynął do Sądu sprzeciw od nakazu zapłaty pozwanego W. B. (1), w którym pozwany zaskarżył go w całości. Pozwany zarzucił, iż pozew jest bezzasadny w głównej mierze ze względu na przedawnienie dochodzonych roszczeń; ponadto podniósł, iż kwoty te są zawyżone i wynikają z braku właściwego naliczenia zaliczek i prognoz co do eksploatacji lokalu oraz wynikają z niewłaściwej kwalifikacji lokalu jako lokal użytkowy oraz błędnego określenia liczby osób zajmujących lokal. Pozwany wskazał, że w lokalu mieszkają tylko dwie osoby, a opłaty są liczone za większą ilość osób.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany podniósł, iż dochodzone roszczenia za okres czasu od dnia 1 czerwca 2007 roku do dnia 09 maja 2011 roku uległy przedawnieniu. Pozwany podniósł, iż poprzedni najemca R. K. (2) nadal jest zameldowany w lokalu, który prowadził w nim działalność gospodarczą i prawdopodobnie G. przy obliczaniu opłat uwzględnia te okoliczności. Pozwany podniósł, iż Gmina będąc świadoma, iż ww. nie przebywa w przedmiotowym lokalu, nie wymeldowując go, powinna dochodzić należności także od niego. Pozwany wskazał, iż opłaty te są naliczone w sposób wadliwy i nierzetelny. Pozwany podniósł, iż zadłużenie powstało na skutek szeregu niezależnych od niego zdarzeń, tj. związanych z możliwościami zatrudnienia oraz brakiem należytej kondycji finansowej. Pozwany podniósł, iż z załączonych kartotek finansowych nie wynika wysokość miesięcznego czynszu, wobec czego nie zgadza się z całością wycień.

W odpowiedzi na sprzeciwy pozwanych w piśmie z dnia 25 marca 2015 roku strona powodowa podniosła, iż pozwani zajmując przedmiotowy lokal, którego koszty utrzymania ponosi G. W., prezentują postawę aspołeczną. Zdaniem powoda podnoszony przez pozwanych zarzut przedawnienia nie zasługuje na ochronę jako sprzeczny z zasadami współzycia społecznego wyrażonych w art. 5 k.c. Powód podniósł, iż wysokość opłat z tytułu mediów naliczana była przy uwzględnieniu dwóch osób, pomimo że w lokalu mieszkały nawet cztery osoby, a pozwany nie zgłaszał zastrzeżeń co do prawidłowości naliczeń i zmian osobowych w lokalu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dnia 17 marca 2003 roku pomiędzy G.W.reprezentowaną przez Dyrektora Wydziału (...)U. M.W., zwana dalej wierzycielem a W. B. (1)zwanym przejmującym dług za zgodą dłużnika R. K. (1)została zawarta umowa o przejęcie długu. Na podstawie przedmiotowej umowy pozwany W. B. (1)w celu uzyskania zgody na zamianę swojego mieszkania na mieszkanie dłużnika wstąpił w miejsce dłużnika i przejął jego wszystkie obowiązki wynikające z umowy lub ustawy, zwalniając tym samym dotychczasowego dłużnika z jego zobowiązań wobec wierzyciela. W umowie G.wyraziła zgodę na zawarcie umów najmu, będącej wynikiem dokonanej zamiany mieszkań pod warunkiem spłaty przejętego zadłużenia w terminie 14 dni od daty podpisania umowy przejęcia długu. Zadłużenie R. K. (1)wobec G. W.wynosiło wówczas 21.831,45 złotych tytułem czynszu najmu oraz wszystkich innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu za lokal mieszkalny przez niego zajmowany.

W dacie zawierania przedmiotowej umowy pozwany W. B. (1) zamieszkiwał przy ul. (...) /kl.I/m8, gm. W., natomiast R. K. (1) przy ul. (...) we W..

Dowód: umowa o przejęcie długu – k. 17-18

Dnia 3 czerwca 2003 roku dotychczasowy najemca mieszkania przy ul. (...) we W. – R. K. (1) przekazał przedmiotowe mieszkanie pozwanemu W. B. (1).

Dowód: protokół zdawczo – odbiorczy – k. 19-20v

Dnia 3 czerwca 2003 roku pomiędzy G. W.a W. B. (1)zawarta została umowa najmu ww. lokalu mieszkalnego.

Mieszkanie to składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 48,66 m<sup>2</sup>. Do zamieszkiwania wraz z najemcą uprawniona została córka A. B.. Najemca zobowiązany został do opłacania czynszu oraz opłat, w skład których zaliczone zostały opłaty za dostawę energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz wywóz śmieci. Czynsz za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego wynosił na dzień zawarcia umowy 2,66 złotych. Czynsz najmu ustalony został w wysokości 129,44 złotych miesięcznie, płatny z góry do 25 dnia każdego miesiąca. W razie zwłoki w uiszczaniu należności z tytułu czynszu i opłat Wynajmującemu służyło prawo naliczania odsetek w ustawowej wysokości (§ 11 ust. 5 umowy).

Dowód: umowa najmu – k. 21-26, załącznik nr 1 do umowy najmu – k. 199

Po zawarciu umowy najmu w mieszkaniu tym zamieszkiwał pozwany W. B. (1) z córką A., którą wychowywał sam po rozstaniu z żoną w 1989 roku. Pozwana w chwili wprowadzenia się do mieszkania miała 14 lat. Pełnoletność uzyskała dnia 29 maja 2007 roku. Do mieszkania wówczas wprowadziła się także partnerka W. B. (1) M. O. i ich wspólna córka J. B..

W lipcu 2011 roku A. B. wyprowadziła się z mieszkania i zamieszkała u swoich dziadków na ul. (...) we W.. Powodem wyprowadzki była awantura z konkubinią pozwanego.

Po tym zdarzeniu w mieszkaniu zamieszkiwał pozwany ze swoją konkubinią oraz ich córką J.. Konkubina pozwanego wyprowadziła się z mieszkania jesienią 2013 roku. 1,5 miesiąca po opuszczeniu przez nią mieszkania na przełomie października i listopada 2013 roku ponownie w mieszkaniu zamieszkała pozwana. Pozwana dokładała się wtedy do wspólnego budżetu domowego. Pozwana żyła w przekonaniu, że rachunki są regulowane przez pozwanego.

Pozwany wyprowadził się z mieszkania w lipcu 2014 roku. Wyjechał w celach zarobkowych za granicę. Po jego wyprowadzeniu się, w mieszkaniu zamieszkał przyjaciel pozwanej M. W..

Dnia 20 kwietnia 2015 roku pozwana wyprowadziła się i wymeldowała z mieszkania na ul. (...). Obecnie mieszka w Niemczech, gdzie pracuje i uczy się do szkoły językowej.

W mieszkaniu nadal pozostaje zameldowany R. K. (1).

Pozwana nie zdawała sobie sprawy z wysokości zadłużenia tytułem opłat i czynszu za mieszkanie, gdyż jej ojciec nie informował jej o ich nie uiszczaniu. O zadłużeniu dowiedziała się odbierając korespondencję z sądu.

Dowód: notatka służbowa z dnia 21 lutego 2014 roku – k. 27, zeznania świadka E. M. – k. 282, zeznania świadka M. W. – k. 282-284, przesłuchanie pozwanego – k. 284-285, przesłuchanie pozwanej – k. 286-287,

Pozwany przestał trwale regulować zobowiązania tytułem czynszu i opłat poczynając od czerwca 2007 roku.

Opłaty za czynsz wynosiły miesięcznie:

1. w czerwcu 2007 roku – 198,05 złotych,
2. za okres od lipca 2007 roku do kwietnia 2008 roku – 218,00 złotych,
3. za okres od maja 2008 roku do lipca 2009 roku – 239,41 złotych,
4. za okres od sierpnia 2009 roku do grudnia 2010 roku – 259,36 złotych.

Łącznie zaległości za ten okres wyniosły 10.378,32 złotych należności głównej oraz kwotę 2245,88 złotych tytułem odsetek.

Opłaty za media wynosiły miesięcznie:

1. za okres od czerwca 2007 roku do kwietnia 2008 roku – 381,05 złotych,
2. za okres od maja do grudnia 2008 roku – 386,83 złotych,
3. za okres od stycznia do lutego 2009 roku – 388,57 złotych,
4. za okres od marca 2009 roku do lutego 2010 roku – 395,15 złotych,
5. za okres od marca do grudnia 2010 roku – 425,12 złotych.

Łącznie zaległości za ten okres wyniosły 17221,82 złotych należności głównej oraz 3673,72 złotych tytułem odsetek.

Po tym okresie opłaty za media i czynsz naliczane były łącznie. Opłaty z tego tytułu wynosiły miesięcznie:

1. w okresie od stycznia do lutego 2011 roku – 684,48 złotych,
2. w okresie od marca do września 2011 roku – 703,42 złotych,
3. w okresie od października 2011 roku do lutego 2012 roku – 742,35 złotych,
4. w okresie od marca do września 2012 roku – 744,99 złotych,
5. w okresie od października 2012 roku do lutego 2013 roku – 782,45 złotych,
6. w okresie od marca do czerwca 2013 roku – 811,28 złotych,
7. w okresie od lipca do sierpnia 2013 roku – 820,67 złotych,
8. w okresie od września do października 2013 roku – 937,95 złotych.

Łącznie zaległości za ten okres wyniosły kwotę 25885,46 złotych należności głównej oraz kwotę 14669,99 złotych tytułem odsetek.

Zobowiązanie wyniosło na dzień 31 października 2013 roku kwotę 53.485,60 złotych należności głównej oraz 20.586,59 złotych odsetek.

Dowód: zestawienie – kartoteka finansowa – k. 29-30, 31-32, 33-33v, zawiadomienie z dnia 2 marca 2007 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 100, pismo z dnia 3 stycznia 2008 – k. 201, pismo z dnia 21 kwietnia 2008 roku – k. 201v, pismo z dnia 22 kwietnia 2009 roku – k. 206v, pismo z dnia 27 kwietnia 2009 roku – k. 207, pismo z dnia 8 lutego 2012 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 212-212v, pismo z dnia 1 czerwca 2012 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 213-214v, pismo z dnia 30 stycznia 2013 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 215-215v, pismo z dnia 19 lipca 2013 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 216-216v, pismo z dnia 20 sierpnia 2013 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 217-218v,

O każdorazowej zmianie wysokości czynszu i opłat za media oraz dokonanych rozliczeniach zużycia mediów pozwany był informowana pisemnie przez stronę powodową.

Dowód: pismo z dnia 2 marca 2007 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 200, pismo z dnia 3 stycznia 2008 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 201, pismo z dnia 21 kwietnia 2008 roku – k. 201v, pismo z dnia 1 czerwca 2011 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 202, pisma z dnia 25 sierpnia 2008 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 203, 204-204v, pismo z dnia 14 sierpnia 2008 roku – k. 203v, pismo z dnia 5 lutego 2009 roku – k. 205, pismo z dnia 5 stycznia 2009 roku – k. 205v, pismo z dnia 27 lutego 2009 roku – k. 206, pismo z dnia 22 kwietnia 2009 roku – k. 206v, pismo z dnia 27 kwietnia 2009 roku – k. 207, pismo z dnia 9 kwietnia 2009 roku – k. 207v, pismo z dnia 10 lutego 2010 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 208, pismo z dnia 10 lutego 2010 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 209, pismo z dnia 15 czerwca 2010 roku – k. 210, pismo z dnia 1 czerwca 2011 roku – k. 210v, pismo z dnia 15 czerwca 2010 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 211, pismo z dnia 8 lutego 2012 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 212-212v, pismo z dnia 1 czerwca 2012 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 213-214v, pismo z dnia 30 stycznia 2013 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 215-215v, pismo z dnia 19 lipca 2013 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 216-216v, pismo z dnia 20 sierpnia 2013 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 217-218v, pismo z dnia 4 listopada 2013 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 219-219v, pismo z dnia 4 listopada 2013 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 220-220v

Pismami z dnia 3 stycznia 2014 roku powód wezwał pozwanych W. B. (1) i A. B. do zapłaty kwoty 93.046,36 złotych, jednak bezskutecznie.

Dowód: wezwanie do zapłaty – k. 34, 35

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Strona powodowa w pozwie domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych solidarnie kwoty 74.075,19 złotych, na którą składała się należność główna w kwocie 53.485,60 złotych oraz odsetki ustawowe za opóźnienie w kwocie 20.589,59 złotych tytułem należności z tytułu najmu lokalu za okres od 1 czerwca 2007 do 31 października 2013r.

Pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia obejmujący okres czasu od dnia 1 czerwca 2007 roku do dnia 9 maja 2011 roku. Strona powodowa podnosiła, iż zgłoszony zarzut przedawnienia nie zasługuje na ochronę jako sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Powód podnosił, iż pozwani od wielu lat uchylają się wbrew zasadom współżycia społecznego od zapłaty za czynsz i opłat za media, czyniąc sobie ze strony powodowej instytucję kredytującą ich koszty utrzymania. Wydatki, które powinny być ponoszone przez pozwanych zostały przerzucone na innych mieszkańców G., a zachowanie najemców przyczynia się do postępującej degradacji i niszczeniu zabytkowego zasobu Gminy, gdyż środki na ich utrzymanie pochodzą z należnych Gminie czynszu najmu.

Stronę powodową łączyła z pozwanym W. B. (1) umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) -3, zawarta w dniu 3 czerwca 2003 roku.

Zgodnie z art. 659 § 1 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 niniejszej sprawie poza koniecznością uiszczania opłat z tytułu czynszu umowa najmu przewidywała również obowiązek uiszczania opłat za dostawę do lokalu zimnej wody, wywóz śmieci oraz energię elektryczną.

Zgodnie z treścią art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

W niniejszej sprawie pozwana A. B. stała się pełnoletnia w dniu 29 maja 2007 roku. Tym samym stała się wówczas poza pozwanym W. B. (1) zobowiązanym do uiszczania opłat czynszowych oraz opłat za wskazane wyżej media.

Solidarna odpowiedzialność, o której mowa w przywołanym art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c. przesądza jednoznacznie, iż opłaty czynszowe oraz pozostałe opłaty związane bezpośrednio z istniejącym stosunkiem najmu lokalu obciążają stale zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie bez względu na fakt czy są one najemcą, czy też nie, w całości.

W toku procesu pozwana A. B. podniosła, iż w okresie od lipca 2011 roku do października 2013 roku nie mieszkała na ul. (...), lecz na ul. (...) u swojej babci. Stanowisko pozwanej znalazło odzwierciedlenie w zeznaniach świadków w osobach jej babci – E. M., z którą razem zamieszkiwała na ul. (...), oraz świadka M. W., z którym pozostaje w nieformalnym związku od 7 lat, jak i przesłuchaniu pozwanego – W. B. (1). Zeznania ich są spójne i Sąd dał im wiarę. Pozwana więc wykazała nie odpowiada za opłaty związane z najmem lokalu w tym okresie.

Pozwana co prawda wskazywała, iż żyła w przekonaniu, że pozwany uiszcza należne opłaty i czynsz. Nie wyłącza to jednak odpowiedzialności pozwanej względem strony powodowej z tytułu powstałego zadłużenia związanego z nie uiszczeniem opłat z okres, w którym pozwana zamieszkiwała w lokalu.

Roszczenia majątkowe co do zasady ulegają przedawnieniu, co wynika z treści art. 117 § 1 k.c. Art. 117 § 2 k.c. stanowi natomiast, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Pozwani w niniejszej sprawie skutecznie podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń wymagalnych. Na mocy art. 118 k.c. co do zasady termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata.

Roszczenia strony powodowej wobec pozwanych z tytułu opłat czynszowych, a także z tytułu opłat za media miały charakter roszczeń o świadczenia okresowe. Ulegały one zatem przedawnieniu wraz z upływem trzyletniego terminu liczonego od dnia ich wymagalności. Pozwani zobowiązani byli do uiszczania na rzecz strony powodowej opłat czynszowych oraz opłat za dostarczane media z góry do 25 dnia każdego miesiąca. Pozew w niniejszej sprawie wniesiony został dnia 4 kwietnia 2014 roku, zaś strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, aby bieg terminu przedawnienia został skutecznie przerwany. Wynikający ze wskazanego wyżej art. 118 k.c. termin przedawnienia świadczeń dochodzonych w niniejszej sprawie z tytułu opłat za lokal upłynął w stosunku do świadczeń wymagalnych do dnia 4 kwietnia 2011 roku.

Odsetki za opóźnienie przybierają również charakter świadczenia okresowego i ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat od daty ich wymagalności bez względu na termin przedawnienia roszczenia, od którego zostały naliczone. Przy czym roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawniają się najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego. Naliczone przez stronę powodową odsetki za opóźnienie uważać należało za przedawnione w zakresie, w jakim zostały naliczone w stosunku do świadczeń wymagalnych do dnia 4 kwietnia 2011 roku.

Zdaniem Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie podnoszony przez stronę powodową zarzut naruszenia przez pozwaną zasad współzycia społecznego jako przesłanki uznania za niedopuszczalny podniesionego w niniejszej sprawie zarzutu przedawnienia dochodzonych roszczeń. Zgodnie z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2003 roku wydanego w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt V CK 399/02 powołanie się przez dłużnika na przedawnienie roszczenia jest działaniem w granicach prawa i zgodnym z prawem. Dłużnikowi, który podniósł zarzut przedawnienia można postawić zarzut naruszenia zasad współzycia społecznego tylko w wyjątkowych i rażących okolicznościach. Podobne stanowisko w kwestii wyjątkowości możliwości uznania podniesionego zarzutu przedawnienia roszczenia za sprzeczny z zasadami współzycia społecznego zajął Sąd Najwyższy również w wyrokach z dnia 2 kwietnia 2003 roku (sygn. akt I CKN 204/01) oraz z dnia 7 czerwca 2000 roku (sygn. akt III CKN 522/99). Dodatkowo Sąd Najwyższy wskazał w przywołanym wyroku ze sprawy I CKN 204/01, iż dla oceny, czy podniesiony zarzut przedawnienia nie nosi znamion nadużycia prawa, konieczne jest rozważenie charakteru dochodzonego roszczenia, przyczyn opóźnienia i jego nienadmierności. Natomiast w wyroku wydanym w sprawie III CKN 522/99 Sąd Najwyższy uznał, iż aby w danym wypadku można było przyjąć, że podniesienie zarzutu przedawnienia jest nie do pogodzenia z zasadami współzycia społecznego, musi zostać w szczególności wykazane, iż bezczynność wierzyciela w dochodzeniu roszczenia była usprawiedliwiona wyjątkowymi okolicznościami. Istotne znaczenie dla oceny zarzutu przedawnienia z punktu widzenia zasad współzycia społecznego może mieć zwłaszcza czas opóźnienia w dochodzeniu roszczenia.

W ocenie Sądu zachowania pozwanych polegającego na podniesieniu zarzutu przedawnienia roszczenia nie można uznać za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. W niniejszej sprawie nie zaistniała żadna wyjątkowa sytuacja przemawiająca za przyjęciem odmiennego stanowiska. Za takowe nie mogą uznane zostać ani rozmiar zadłużenia ani okres w jakim pozwani nie wywiązywali się z przyjętych na siebie zobowiązań finansowych względem strony powodowej. Wskazać należy na bierną postawę strony powodowej, która pomimo długotrwałego zadłużenia z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) -3 nie podejmowała żadnych czynności zmierzających do wyegzekwowania zadłużenia. Brak działań prowadzących do odzyskania od pozwanej należności przez stronę powodową doprowadził do upływu terminów przedawnienia przedmiotowych roszczeń. Opóźnienie strony powodowej w dochodzeniu roszczenia nie wynikało z zaistnienia jakichkolwiek wyjątkowych okoliczności, a jedynie z opieszałości jej pracowników, która to okoliczność, podobnie jak znaczny okres opóźnienia w dochodzeniu roszczenia, przemawiać mogą jedynie na jej niekorzyść. Zwłoka z wystąpieniem przez stronę powodową z należnym jej powództwem o zapłatę zaległego czynszu wyniosła prawie 8 lat.

W postępowaniu pozwanych nie sposób doszukać się przejawów naruszenia zasad współzycia społecznego, bowiem żadne ich zachowanie nie było przyczyną niedochodzenia przez Gminę należnych jej świadczeń we właściwym czasie.

Wobec podniesienia przez pozwanych zarzutu niewłaściwego wyliczenia zadłużenia zarówno w zakresie należności głównej, jak i odsetek, koniecznym okazało się dokonanie weryfikacji prawidłowości dokonanych przez stronę powodową wyliczeń. Pozwani wskazywali, iż wyliczenia zostały dokonane przy uwzględnieniu większej niż rzeczywista ilości osób oraz naliczaniu przez G. stawek przyporządkowanych do stawek za prowadzenie działalności gospodarczej. Powód przedkładając załącznik numer 2 do umowy najmu (k. 199v) wykazał, że opłaty za zimną i ciepłą wodę, wywóz śmieci i centralne ogrzewanie obliczane były przy uwzględnieniu dwóch osób zajmujących mieszkanie, a więc zawsze korzystniej dla pozwanych, gdyż w okresie objętych pozwem w lokalu mieszkały minimum 3 osoby, a przez większą ilość czasu 4 osoby. Ponadto załącznik numer 1 do umowy najmu (k. 199) zawiera wyliczenie czynszu w oparciu o stawkę bazową obowiązującą w momencie podpisania umowy oraz czynniki zwiększające i zmniejszające stawkę bazową, takiej jak położenie budynku, wyposażenie techniczne i jego stan w lokalu oraz ogólną techniczną ocenę budynku.

Zarządzenie Nr (...)Prezydenta W.z dnia 28 kwietnia 2011 roku stanowi w § 1 pkt. 2, iż ustala się stawkę bazową czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy G. W.w wysokości 6,90 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, która obowiązuje od dnia 1 października 2012 roku.

Zgodnie z § (...)załącznika do uchwały nr (...)Rady Miejskiej W.z dnia 19 września 2013 roku prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody G.i powoduje podwyższenie czynszu najmu o 100 % za każdą izbę, w której działalność ta jest prowadzona.

W piśmie przedłożonym przez stronę powodową z dnia 1 czerwca 2012 roku wynika, iż pozwani zostali zawiadomieni o zmianie opłat za zajmowanie lokalu, która od dnia 1 października 2012 roku wynosić miała 6,90 złotych za 1m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Powód zawarł wyliczenie, zgodnie z którym łączna wysokość czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela za najem lokalu mieszkalnego wynosił łącznie 782,45 złotych. W wyliczeniu tym nie zostały zatem ujęte czynniki zwiększające stawkę bazową czynszu. Wynika z tego, iż Gmina wbrew zarzutom pozwanych nie wyliczała im stawki czynszu wg stawki za lokale przeznaczone na działalność gospodarczą.

Powód wykazał zmiany wysokości czynszu poprzez wyliczenia zawarte w kartotekach finansowych, które znalazły potwierdzenie w odpisach pism – zawiadomień z dnia 2 marca 2007 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 200, z dnia 3 stycznia 2008 – k. 201 i z dnia 21 kwietnia 2008 roku – k. 201v informujące o zmianie opłat za media w okresie od czerwca 2007 roku do grudnia 2008 roku; pismem z dnia 27 kwietnia 2009 roku – k. 207 pozwany został zawiadomiony o zmianie wysokości opłat za czynsz za okres od sierpnia 2009 roku. Natomiast pismami z dnia 8 lutego 2012 roku – k. 212-212v, z dnia 1 czerwca 2012 roku – k. 213-214v, z dnia 30 stycznia 2013 roku – k. 215-215v, z dnia 19 lipca 2013 roku – k. 216-216v oraz z dnia 20 sierpnia 2013 roku – k. 217-218v pozwany został zawiadomiony o zmianie opłat za czynsz i media w okresie od 1 marca 2012 roku.

Tym samym powód wykazał, iż nastąpiła podwyżka opłat tytułem czynszu i mediów oraz iż do pozwanego zostały wysłane zawiadomienia o dokonanych podwyżkach.

Okoliczności podawane w zeznaniach pozwanych, a dotyczące kłopotów z odbieraniem korespondencji z uwagi na zniszczone skrzynki pocztowe nie mogły mieć znaczenia w sprawie, pozwany W. B. (1) – jak zeznał nie płacił za mieszkanie nie dlatego, że nie otrzymywał zawiadomień o wysokości czynszu i innych opłat, ale ze względu na trudną sytuację materialną i kłopoty z utrzymaniem stałej pracy.

W ten sposób strona powodowa ustaliła, iż pozwani zalegali z zapłatą tytułem opłat na jej rzecz za czynsz i media w okresie od 1 czerwca 2007 roku do dnia 31 października 2013 roku kwotę 53.485,60 złotych tytułem należności głównej oraz kwotę 20.589,59 złotych tytułem odsetek.

Sąd uznał za zasadny podnoszony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia, uznając iż strona powodowa może jedynie dochodzić roszczenia, które stało się wymagalne po dniu 4 kwietnia 2011 roku – jako okresu nieprzedawnionego, w zakresie bowiem roszczeń przedawnionych powództwo podlegało oddaleniu. Należności za kwiecień 2011 nie przedawniły się, bowiem data ich wymagalności to 25 kwietnia. Zgodnie bowiem z umową opłaty tytułem czynszu uiszczane miały być do dnia 25 każdego miesiąca.

Powód przedłożył zweryfikowaną kartotekę finansową opłat za okres czasu od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia 31 października 2013 roku, wskazując iż należność tytułem opłat za ten okres wynosi 23.805,90 złotych tytułem należności głównej oraz kwotę 3.769,07 złotych tytułem odsetek.

Sąd ustalił na podstawie przedłożonej przez powoda zweryfikowanej kartoteki finansowej, iż kwota dochodzonego roszczenia wynosi 23.805,90 złotych tytułem należności głównej oraz kwotę 3769,07 złotych tytułem odsetek; łącznie kwotę **27.574,97** złotych z tytułu opłat za czynsz oraz za media za okres od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia 31 października 2013 roku wraz z odsetkami.

Pozwana A. B. wykazała, iż nie zamieszkiwała w lokalu w okresie od lipca 2011 roku do października 2013 roku. Sąd uznał zatem zgodnie z przytoczonym wyżej art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c., iż zobowiązanie to nie ciążyło na pozwanej w tym okresie czasu. Pozwana zamieszkiwała jednakże w przedmiotowym mieszkaniu w okresie nieprzedawnionym od kwietnia do czerwca włącznie 2011 roku. Roszczenie powoda mogło być zatem skierowane również przeciwko pozwanej za okres wymienionych trzech miesięcy. Opłata za czynsz i media w okresie od marca do września 2011 roku wynosiła po 703,42



zł za każdy miesiąc, a wyliczone skapitalizowane odsetki za ten okres wyniosły kwotę 668,67 złotych. Odsetki te zostały skapitalizowane zgodnie z żądaniem pozwu, powód bowiem kapitalizował w pozwie odsetki na datę 31.10.2013, stąd od kwoty 703,42 zł za kwiecień zostały one wyliczone od dnia 26.04.2011 do 31.10.2013 i wynoszą 230,49 zł. Od kwoty 703,42 zł za maj zostały one wyliczone od dnia 26.05.2011 do 31.10.2013 i wynoszą 222,97 zł. Od kwoty 703,42 zł za czerwiec zostały one wyliczone od dnia 26.06.2011 do 31.10.2013 i wynoszą 215,21 zł. (230,49 zł + 222,97 zł + 215,21 zł = 668,67 zł)

Sąd uznał zatem solidarną odpowiedzialność pozwanych co do kwoty 2778,93 zł (3 x 703,42 zł = 2110,26 zł + 668,67 zł). Co do tej kwoty pozwani odpowiadają solidarnie.

W pozostałym zakresie powód mógł dochodzić zapłaty jedynie od pozwanego W. B. (1). Dlatego też Sąd w pkt. II zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 24.796,04 złotych za okres od lipca 2011 roku do 31 października 2013 roku (bowiem w zakresie w miesiący od kwietnia do czerwca włącznie pozwani odpowiadają solidarnie, czemu Sąd dał wyraz w pkt. I wyroku)

W pozostałym zakresie powództwo należało oddalić zarówno w stosunku do pozwanego jak i pozwanej.

O odsetkach od kwoty zasądzonej orzeczono na podstawie art. 481 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Strona powodowa domagała się przyznania na swoją rzecz odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty począwszy od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 1 listopada 2013 roku (gdyż odsetki zostały skapitalizowane do 31.10.2013) od należności głównej oraz od dnia 4 kwietnia 2014 roku od skapitalizowanych odsetek. Zdaniem Sądu nie wystąpiły jakiegokolwiek przesłanki, ażeby żądaniu temu odmówić zasadności.

O kosztach procesu w stosunku do pozwanego Sąd orzekł zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów wyrażoną w treści art. 100 k.p.c. zdanie pierwsze, natomiast w stosunku do pozwanej na podstawie art. 100 k.p.c. zdanie drugie., pozwana bowiem przegrała sprawę jedynie w zakresie 3 miesięcy, a więc w niewielkim zakresie, stąd Sąd zasądził w pkt. (...) wyroku na jej rzecz zwrot całych poniesionych przez nią kosztów procesu tj. 3617,00 zł (koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3600 zł oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł).

Natomiast z pozwanym W. B. (2) strona powodowa wygrała sprawę jedynie w 37 %.

Koszty poniesione przez stronę powodową to: opłata sądowa od pozwu w kwocie 300,00 zł., koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3600,00 złotych. Łącznie: 3900,00 zł, z czego przysługuje jej zwrot 37 %, co daje 1443 zł (3900 x 37%)

Pozwany W. B. (1) zaś poniósł koszty w wysokości 3617 złotych (koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3600 zł oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych), z czego przysługuje mu zwrot 2278 zł (3617 zł x 63%).

Po stosunkowym rozdzieleniu kosztów pozwanemu przysługuje ostatecznie 835 zł. (2278 zł – 1443 zł), którą to kwotę Sąd zasądził na jego rzecz w pkt. V sentencji wyroku).

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.