

Sygn. akt **IC 1138/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Marta Krawiec-Klimczak

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. W. – Zarządu Zasobu Komunalnego**

przeciwko **E. C. (1), M. C. i P. C.**

przy udziale (...) **we W.** występującego po stronie pozwanego M. C.

o zapłatę

wskutek sprzeciwu pozwanego M. C. od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 20 listopada 2013 r. (sygn. (...))

oddala powództwo skierowane przeciwko pozwanemu M. C..

Sygn. akt **IC 1138/14**

UZASADNIENIE

Pozwem z 6 listopada 2013 r. (k.3-4) strona powodowa G.W. – (...) wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych R. C., E. C. (1), M. C. oraz P. C. solidarnie kwoty 32.696,84 zł z ustawowymi odsetkami naliczanymi: od kwoty 23.308,48 zł od 1 lipca 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 9.388,36 zł od wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Wniosła ponadto o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając swe żądanie, strona powodowa wskazała, że w dniu 1 kwietnia 1995 r. zawarła z R. C. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Wraz z R. C. w tym lokalu zamieszkiwała współnajemczyni E. C. (1) oraz M. C. i P. C.. Dochodzone należności obejmowały nieuiszczone opłaty za media oraz czynsz najmu za okres od 1 marca 2009 r. do 30 czerwca 2013 r. w kwocie 23.308,48 zł, a ponadto skapitalizowane odsetki na dzień 30.06.2013 r. w kwocie 9.388,36 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 20 listopada 2013 r. w postępowaniu upominawczym Sąd uwzględnił w całości powództwo co do wszystkich czterech pozwanych (k.30).

Postanowieniem z 26 kwietnia 2014 r. (k.43) nakaz zapłaty został uchylony co do pozwanego R. C. i pozew został w tej części odrzucony, z uwagi na to że pozwany zmarł przed wniesieniem pozwu.

Sprzeciw (k.60-63) od nakazu zapłaty wniósł wyłącznie pozwany M. C.. Wskazał, że zaskarża nakaz w całości. Zarzucił nieistnienie po jego stronie zobowiązania do ponoszenia opłat wskazanych w pozwie, a ponadto z ostrożności procesowej podniósł zarzut błędnego ustalenia kwoty żądania oraz zarzut przedawnienia roszczeń strony powodowej.

Wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów osobistego stawiennictwa w sądzie oraz kosztów utraconego zarobku. Pozwany wyjaśnił, że w lokalu przy ul. (...) nie zamieszkuje od sierpnia 2010 r. Zamieszkał wówczas z żoną w miejscowości S. przy ul. (...). Wskazał, że R. C. zmarł w 2007 r. i od tego czasu wszystkimi opłatami zajmowała się E. C. (1), z którą nie jest w stanie wyjaśnić sprawy zadłużenia. Zaznaczył, że pozew wniesiony został w listopadzie 2013 r., a zatem po upływie 3 lat od wyprowadzenia się przez niego z lokalu. Zarzucił, że zgodnie z art. 688¹ § 2 k.c. osoba pełnoletnia odpowiada wyłącznie do wysokości czynszu i opłat za okres stałego zamieszkiwania w wynajmowanym lokalu wraz z najemcą.

Pismem z 7 sierpnia 2014 r. (k.101) strona powodowa podniosła, że z umowy najmu z 1995 r. wynika, że pozwany M. C. zamieszkuje w lokalu przy ul. (...). Zdaniem strony powodowej pozwany nie przedstawił dowodów potwierdzających, że już tym lokalu nie zamieszkuje, na nim zaś spoczywał obowiązek wykazania, że nie zachodzą okoliczności wskazane w umowie najmu. Jeśli chodzi o zarzut przedawnienia, strona powodowa wskazała, że godzi on w zasady współżycia społecznego, gdyż prowadziłby on do uniknięcia odpowiedzialności za korzystanie z lokalu należącego do komunalnego zasobu mieszkaniowego, ze szkodą dla lokalnej społeczności. Strona powodowa podniosła ponadto, że pozwany odpowiada również za należności powstałe w okresie, gdy był małoletni, gdyż wymóg pełnoletniości dotyczy tylko czasu wystąpienia z powództwem, a nie czasu powstania należności.

W dniu 25 sierpnia 2014 r. za zgodą pozwanego M. C. do postępowania wstąpił po jego stronie (...) we W.(k.104).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 kwietnia 1995 r. R. C. zawarł z (...) W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. W umowie wskazano, że wraz z najemcą zamieszkują: jego żona E. C. (1) oraz synowie M. C. (urodzony w (...) r.) i P. C. (urodzony w (...) r.). R. C. zobowiązał się do uiszczania czynszu z góry, do 10-tego każdego miesiąca. Zmiana stawki bazowej czynszu nie wymagała aneksowania umowy, a jedynie zawiadomienia najemcy. Oprócz czynszu najemca miał ponadto ponosić opłaty eksploatacyjne wskazane w § 6 umowy najmu, w formie miesięcznych zaliczek, których pełne rozliczenie miało być dokonywane w oparciu o wskazania liczników, przy uwzględnieniu liczby osób zamieszkujących w lokalu lub wykazaniu faktycznych kosztów. Zaliczki na opłaty eksploatacyjne miały być płacone w takich terminach, jak czynsz, i podobnie jak w przypadku czynszu zmiana ich wysokości nie wymagała aneksowania umowy najmu, tylko zawiadomienia najemcy. Pierwotna wysokość opłat za korzystanie z lokalu wynosiła 60,09 zł miesięcznie, w tym 40,29 zł tytułem czynszu oraz 19,80 zł tytułem opłat eksploatacyjnych. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Dowody:

- kopia umowy najmu z 1.04.1995 r. (k.9-10)

Według stanu odnotowanego w kartotece finansowej lokalu przy ul. (...) we W. na dzień 30 kwietnia 2004 r. zadłużenie związane z lokalem wynosiło 2.316,58 zł, w tym 2.099,80 zł jako należność główna z tytułu czynszu najmu i opłat za media, a 216,78 zł jako odsetki. Według stanu na 10 sierpnia 2010 r. naliczone przez G. W. zadłużenie związane z lokalem wynosiło 11.675,39 zł, w tym 7.792,63 zł jako należność główna z tytułu czynszu najmu i opłat za media, a 3.882,76 zł jako odsetki. Według stanu na 30 czerwca 2013 r. naliczone przez G. W. zadłużenie związane z lokalem wynosiło 32.696,84 zł, w tym 23.308,48 zł jako należność główna z tytułu czynszu najmu i opłat za media, a 9.388,36 zł jako odsetki.

W kartotece finansowej za okres 2004-2006 r. strona powodowa księgowała na bieżąco wpłaty opłat w wysokości odpowiadającej bieżącym naliczeniom (w kwotach 288,80 zł, 292,52 zł, 299,90 zł i wreszcie 313,07 zł miesięcznie); były one zaliczane na poczet zaległego zadłużenia. Od października 2006 r. miesięczne księgowane wpłaty były niższe od bieżących naliczeń, zaś od stycznia 2007 r. do września 2009 r. nie zaksięgowano żadnych wpłat. We wrześniu 2009 r. strona powodowa zaksięgowała wpłatę w łącznej kwocie 10.386,43 zł. W późniejszym okresie nie zaksięgowano żadnych wpłat do 30 czerwca 2013 r.

Dowody:

- wydruk kartoteki finansowej (k.11-14)

M. C. wyprowadził się z mieszkania przy ul. (...) latem 2010 r., zamieszkał wówczas z narzeczoną i jej rodziną w miejscowości S. przy ul. (...). Związek małżeński z E. C. (2) zawarł w 2012 r. Przed sierpniem 2010 r. przez pewien czas przebywał częściowo w S., a częściowo w matki we W.. Po wyprowadzeniu się i zamieszkaniu z narzeczoną M. C. pojawiał się nadal w mieszkaniu przy ul. (...), z uwagi na kontakty rodzinne z matką i bratem oraz z uwagi na to, że we W. znajdowała się część jego rzeczy. Jego centrum życiowe po sierpniu 2010 r. znajdowało się już jednak w S., nie zaś we W., a wizyty w lokalu przy ul. (...) miały sporadyczny charakter.

Dowody:

- zeznania E. C. (2) (k.109)
- zeznania J. T. (k.109)
- zeznania M. O. (k.109)
- zeznania J. F. (k.109)
- zeznania A. Ż. (k.109)
- zeznania P. P. (k.109)
- przesłuchanie M. C. w charakterze pozwanego (k.109)

Pismami z 26 lipca 2013 r. strona powodowa wezwała R. C., E. C. (1) i M. C. do zapłaty kwoty 23.550,17 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Zostały one wysłane na adres: ul. (...), W..

Dowody:

- kopie wezwań do zapłaty z 26.07.2013 r. (k.15-17)

M. C. dowiedział się o tym, że strona powodowa żąda od niego zapłaty zadłużenia związanego z lokalem przy ul. (...) po wszczęciu przeciwko niemu postępowania egzekucyjnego. Poinformował Komornika, że od 4 lat nie mieszka pod adresem podanym przez stronę powodową. Pozwany nie miał wiedzy o wysokości opłat oraz o tym, w jakich okolicznościach powstało zadłużenie.

Dowody:

- kopia protokołów czynności Komornika z 12.05.2014 r. (k.45, k.46)
- zeznania E. C. (2) (k.109)
- przesłuchanie M. C. w charakterze pozwanego (k.109)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

Stan faktyczny w sprawie został ustalony w oparciu o zeznania świadków wskazanych przez pozwanego oraz przesłuchanie samego pozwanego, a ponadto w oparciu o kopie umowy najmu z 1995 r. i wezwań do zapłaty, przedstawione przez stronę powodową. Jeśli chodzi o złożony wydruk z kartoteki finansowej lokalu, Sąd uznał, że może on stanowić dowód wyłącznie na okoliczność tego, jakie należności i za jakie okresy zostały przez stronę powodową zaksięgowane jako obciążenia związane z korzystaniem z lokalu oraz jakie wpłaty strona powodowa odnotowała i na jakie należności je zaliczyła.

Na obecnym etapie postępowanie ograniczało się do kwestii związanych z odpowiedzialnością pozwanego M. C., który jako jedyny z pozwanych zaskarżył nakaz zapłaty, kwestionując go w całości w odniesieniu do siebie. Co do pozostałej dwójki pozwanych nakaz się uprawomocnił bez zaskarżenia go. Zgodnie zaś z art. 504 § 2 kodeksu postępowania cywilnego [dalej: k.p.c.] nakaz zapłaty, przeciwko któremu w całości lub w części nie wniesiono skutecznie sprzeciwu, ma skutki prawomocnego wyroku. Jeśli więc chodzi o pozostałą dwójkę pozwanych, postępowanie było prawomocnie zakończone co do zagadnień związanych z ich własną odpowiedzialnością, a ich udział w postępowaniu mógł dotyczyć tylko i wyłącznie kwestii związanych z podstawami solidarnej odpowiedzialności pozwanego M. C. za ich zobowiązania, ustalone w nakazie zapłaty.

Jeśli chodzi o udział (...)we W. w postępowaniu po stronie pozwanego M. C., był on uzasadniony art. 42 ust. 2 ustawy z 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2007 r., nr 50, poz.331 ze zm.), w myśl którego rzecznik konsumentów może w szczególności wytaczać powództwa na rzecz konsumentów oraz wstępować, za ich zgodą, do toczącego się postępowania w sprawach o ochronę interesów konsumentów. Pozwany zgodę taką udzielił (k.106); ponadto w stosunkach z G.W. pozwany powinien być traktowany jak konsument w rozumieniu art. 22¹ kodeksu cywilnego [dalej: k.c.], gdyż odpowiada solidarnie za zobowiązania z umowy najmu zawartej bez związku z działalnością gospodarczą lub zarobkową najemcy lub pozwanego. Z tych przyczyn Sąd dopuścił (...)do udziału w postępowaniu po stronie pozwanego M. C..

Podstawę prawną żądania strony powodowej zawierał art. 688¹ k.c., z którego wynika, że za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie (§1), przy czym odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania (§2). Jak zatem wynika z przytoczonego przepisu, strona powodowa winna wykazać, że pozwany zamieszkiwał stale z najemcą, jak również wykazać istnienie stosunku najmu w spornym okresie oraz wykazać powstanie skonkretyzowanego co do kwoty roszczenia o zapłatę należności czynszowych i eksploatacyjnych, wynikającego z tego stosunku najmu. Zdaniem Sądu strona powodowa się z tego obowiązku wywiązała jedynie częściowo.

Przede wszystkim wskazać należy, że jedynym dowodem, jaki strona powodowa przedstawiła na okoliczność, że pozwany M. C. zamieszkiwał w lokalu wskazanym w pozwie, była umowa najmu z 1.04.1995 r. (k.9-10), w której pozwany został wskazany jako osoba zamieszkująca z najemcą. Dokument ten jednak może co najwyżej potwierdzać, że w tym okresie pozwany zamieszkiwał w lokalu wraz z rodzicami, nie może zaś stanowić przekonującego dowodu na to, że pozwany zamieszkiwał w lokalu także w całym okresie po osiągnięciu pełnoletniości. Pozwany z kolei przedstawił przekonujące dowody, potwierdzające że z mieszkania zajmowanego przez matkę E. C. (1) wyprowadził się na stałe już latem 2010 r., kiedy to zamieszkał ze swoją partnerką (późniejszą żoną) E. C. (2). Wszyscy świadkowie zgodnie potwierdzili okoliczności przytoczone przez pozwanego. Warto zaznaczyć, że nie wszyscy świadkowie byli powinowatymi pozwanego – relację pozwanego potwierdzili bowiem jego sąsiedzi ze S., jak również sąsiad z ul. (...), a zatem osoby, które nie były związane ze stronami sporu. Sąd nie miał w związku z tym żadnych podstaw, aby nie dać wiary pozwanemu, zwłaszcza, że strona powodowa w zasadzie nie przedstawiła dowodów, które podważałyby jego twierdzenia. Wbrew temu, co wskazuje strona powodowa, sam fakt wskazania określonej osoby w umowie najmu jako domownika najemcy nie rodzi dla niej żadnej odpowiedzialności i nie może prowadzić do automatycznego przyjęcia, że do czasu zgłoszenia G. że taka osoba się wyprowadziła, będzie ona odpowiadała za opłaty czynszowe. Umowa najmu nie może kształtować odpowiedzialności osoby trzeciej za zobowiązania najemcy – odpowiedzialność ta wynika wyłącznie z faktycznego stałego zamieszkiwania z najemcą, nie zaś z ustaleń najemcy z wynajmującym. Domownik najemcy nie ma również obowiązku zawiadamiania wynajmującego o tym że zamieszkał lub przestał zamieszkiwać z najemcą; strona powodowa nie może więc opierać swojego żądania na fakcie niezgłoszenia jej przez mieszkańców lokalu, że pozwany M. C. się wyprowadził.

Mając powyższe na uwadze, Sąd dał w pełni wiarę pozwanemu M. C., że zamieszkał w S. w sierpniu 2010 r. Pozwany mógłby zatem odpowiadać wyłącznie za należności czynszowe sprzed tej daty, a więc za należności za okres do sierpnia 2010 r. Co do tych należności pozwany podniósł jednak skutecznie zarzut przedawnienia. Zgodnie zaś z art. 117 §

2 zd. 1 k.c. po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Sąd uwzględni przedawnienie tylko na zarzut pozwanego; w razie zasadnego podniesienia takiego zarzutu powództwo podlega oddaleniu w zakresie roszczeń przedawnionych. W przypadku roszczenia o zapłatę czynszu najmu i innych opłat za korzystanie z lokalu termin przedawnienia wynosi 3 lata, są to bowiem roszczenia o zapłatę świadczeń okresowych (por. art. 118 k.c.), zatem pozew z 6.11.2013 r. uznać należało za wniesiony po upływie terminu przedawnienia. Skoro pozwany wyprowadził się z lokalu w sierpniu 2010 r., to odpowiadać mógł co do opłat najpóźniej za ten miesiąc (wymagalnych 11.08.2010 r.), a więc termin przedawnienia zakończył się 11.08.2013 r. Strona powodowa ponosiła, że zgłoszenie przez pozwanego zarzutu przedawnienia było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, nie wskazała jednak jakie konkretnie zasady w ten sposób zostałyby naruszone ani też nie umotywowała w przekonujący sposób swojego stanowiska. Gdyby bowiem w ocenie ustawodawcy roszczenia związane z komunalnym zasobem mieszkaniowym podlegały szczególnej ochronie przed przedawnieniem, dałby temu wyraz w zastrzeżeniu szczególnych terminów przedawnienia. Skoro tego nie uczynił, nie można przyjąć – jak tego chce strona powodowa – że roszczenia o zapłatę czynszu najmu w przypadku lokali należących do (...)należy traktować inaczej, niż roszczenia o zapłatę czynszu najmu przysługującego innym podmiotom. Dodatkowo zauważyć wypada, że strona powodowa dysponuje specjalistycznymi jednostkami, do których zadań należy wyłącznie zarządzanie zasobem mieszkaniowym (...)w tym windykacja należności (...), trudno zatem uznać, że zwlekanie przez nią od 2004 r. z dochodzeniem swych roszczeń było uzasadnione i nie wynikało z okoliczności świadczących o rażącym braku dbałości wierzyciela o swoje interesy (a w istocie – o interesy wspólnoty lokalnej i mienie służące tej wspólnotcie).

Niezależnie od tego, że w zakresie opłat należnych po 10.08.2010 r. pozwany nie mógł odpowiadać na podstawie art. 688¹ § 2 k.c., a w zakresie opłat wcześniejszych roszczenia są przedawnione, wskazać należy, że strona powodowa w istocie nie przedstawiła przekonujących, kompletnych i miarodajnych dowodów na okoliczność wysokości zobowiązania. Wbrew temu, co podnosiła strona pozwana, wydruk z kartoteki finansowej nie ma charakteru takiego dowodu. Odpowiedzialność najemcy (i jego domowników) nie wynika z kartotek wynajmującego – lecz z oświadczeń stron w postaci umowy najmu oraz oświadczeń o wypowiedzeniu wysokości opłat czynszowych, doręczonych najemcy. Kartoteka finansowa ma charakter prywatnego dokumentu – jednostronnego oświadczenia wynajmującego, niezwyfikowanego i niezaakceptowanego przez drugą stronę umowy najmu. Jeśli najemca nie przyzna okoliczności wskazanych w kartotece (a pozwany M. C. tego nie uczynił, wskazując, że nie wie, jakie opłaty były pobierane i jaka była kwota zadłużenia; pozwany ponadto zakwestionował w sprzecznie kwotę dochodzoną pozwem), kartoteka finansowa może stanowić co najwyżej dowód tego, że wynajmujący zaksięgował najemcy z określoną datą konkretne należności i że zaksięgował konkretne wpłaty, które przypisał najemcy. Nie można uznać zaksięgowania konkretnych kwot za tożsame z powstaniem roszczenia. Zważywszy, że strona powodowa przedstawiła umowę najmu z 1.04.1995 r., z której wynikał czynsz w kwocie 60,09 zł miesięcznie, zaś księgowała opłaty miesięczne w wysokości od 288,80 zł do 567,19 zł, zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. spoczywał na niej obowiązek wykazania, że doszło do zmiany wysokości czynszu w sposób określony umową, a zatem poprzez pisemne oświadczenie wynajmującego doręczone najemcy (por. § 4 ust. 1 lit. d, § 5, § 6 ust. 3 umowy), złożone z zachowaniem wymogów wskazanych w przepisach ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.jedn. Dz.U. z 2014 r., poz.150). Zdaniem Sądu wydruk z kartoteki finansowej lokalu nie może służyć wykazaniu tego typu okoliczności. Nie wynika z niego bowiem czy najemca został prawidłowo zawiadomiony o zmianie wysokości opłat czynszowych, kiedy takie oświadczenie zostało złożone i jaką miało treść. Nie sposób też ustalić, czy wynajmujący dokonał rozliczenia zaliczek na poczet opłat eksploatacyjnych zgodnie z umową najmu. Wobec tego jedynym miarodajnym dowodem na okoliczność wysokości należności obciążających najemcę była kopia umowy z 1.04.1995 r.

Z powyższych przyczyn Sąd orzekł jak w sentencji wyroku, oddalając w całości powództwo w odniesieniu do pozwanego M. C..

Sąd nie obciążył strony powodowej obowiązkiem zwrócenia pozwanemu poniesionych przez niego kosztów procesu, mimo zgłoszenia przez niego takiego wniosku, gdyż pozwany nie wykazał, jakie konkretnie koszty i w jakiej wysokości

poniósł, w szczególności nie udokumentował poniesionych kosztów stawiennictwa oraz nie wykazał wysokości utraconego zarobku.