

*Sygn. akt VIII C 1586/12*

## WYROK CZEŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziusko

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko J. L. i M. L.

o zapłatę

**I. zasądza od pozwanej J. L. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 67.992,34 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa złote i trzydzieści cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 44.311,17 zł od dnia 1 marca 2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 23.681,17 zł od dnia 7 września 2012 r. do dnia zapłaty;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 3.900 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

### UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych J. L. i M. L. solidarnie kwoty 67.992,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 44.311,17 zł od dnia 1 marca 2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 23.681,17 zł od dnia wniesienia pozwu (tj. 7 września 2012 r.) do dnia zapłaty. Uzasadniając swoje żądanie, podała, że pozwana J. L., będąc najemczynią lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., nie uiszczała regularnie czynszu i innych opłat z tytułu korzystania z lokalu, a w okresie do dnia 29 lutego 2012 r. jej zaległości wyniosły 44.311,17 zł z tytułu należności głównej oraz 23.681,17 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek za opóźnienie. Strona powodowa wyjaśniła przy tym, że w lokalu mieszka również mąż najemczynie M. L..

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia w dniu 19 września 2012 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

Pozwana J. L. złożyła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i podnosząc, że objęte pozwem należności zostały ustalone na podstawie nierzetelnych wyliczeń, a w szczególności strona powodowa nie uwzględniła że w (...) córka pozwanej N. Z. opuściła lokal i się z niego wymeldowała, a we wcześniejszych latach z lokalu wyprowadził się również mąż i brat pozwanej.

Postanowieniem z dnia 6 marca 2013 r. Sąd uchylił nakaz zapłaty w stosunku do pozwanego M. L. i zawiesił postępowanie w sprawie wytoczonej przeciwko niemu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 25 lipca 1992 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z pozwaną J. L. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

Zgodnie z aneksem z dnia 24 kwietnia 1995 r., obowiązującym od dnia 1 maja 1995 r., przedmiotem najmu miał być lokal o powierzchni użytkowej 66,86 m<sup>2</sup>, zaś czynsz najmu ustalono na kwotę 32,09 zł, według stawki 0,48 zł za m<sup>2</sup>. Oprócz czynszu pozwana zobowiązała się ponosić inne opłaty w łącznej wysokości 30,05 zł, tj. opłaty za:

- zimną wodę - w wysokości 18,90 zł, według stawki 0,63 zł za m<sup>3</sup> oraz przyjęciu normy 6 m<sup>3</sup> na jedną osobę oraz ilości osób wynoszącej 5,
- odbiór ścieków w wysokości 8,10 zł, według stawki 0,27 zł za m<sup>3</sup> oraz przyjęciu normy 6 m<sup>3</sup> na jedną osobę oraz ilości osób wynoszącej 5,
- wywóz śmieci w wysokości 3,05 zł, według stawki 0,61 zł za osobę oraz ilości osób wynoszącej 5.

Pozwana była zobowiązana do uiszczania opisanych należności z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca.

Strony umowy stwierdziły ponadto, że wraz z pozwaną w lokalu zamieszkuje jej mąż – pozwany M. L., brat M. M. oraz dzieci N. L. i A. L..

**(dowód: aneks do umowy najmu, k. 14-15)**

W 1999 r. pozwany M. L. wyjechał za granicę w celach zarobkowych.

Od 1999 r. w opisanym powyżej lokalu przestał mieszkać również M. M..

Natomiast od 2002 r. w lokalu nie mieszka N. L. (obecnie Z.).

(dowód: zeznania świadka N. Z., k. 71.)

Wysokość czynszu najmu wynosiła:

- 205,93 zł w okresie od 1 listopada 2004 r. do 31 sierpnia 2005 r.,
- 226,66 zł w okresie od 1 września 2005 r. do 30 czerwca 2007 r.,
- 249,39 zł od 1 lipca 2007 r. do 30 kwietnia 2008 r.,
- 274,13 zł od 1 maja 2008 r. do 31 lipca 2009 r.,
- 284,82 zł od 1 sierpnia 2009 r. do 30 września 2011 r.,
- 327,88 zł od 1 października 2011 r.

(dowód: - zawiadomienie z 8 lipca 2004 r., k. 51,

- zawiadomienie z 2 marca 2007 r., k. 53,

- zawiadomienie z 27 grudnia 2007 r., k. 54,

- zawiadomienie z 1 kwietnia 2009 r., k. 57,

- zawiadomienie z 1 czerwca 2011 r., k. 60.)

W dniu 6 stycznia 2010 r. pozwana zapłaciła stronie powodowej kwotę 400 zł tytułem czynszu najmu.

(bezsporne)

Wysokość opłat niezależnych od właściciela wynosiła zaś:

- 173,55 zł w okresie od 1 marca 2005 r. do 28 lutego 2007 r.,
- 192 zł od 1 marca 2007 r. do 31 grudnia 2007 r.,
- 202,25 zł od 1 stycznia 2008 r. do 28 lutego 2009 r.,
- 223,80 zł od 1 marca 2009 r. do 28 lutego 2010 r.,
- 241,50 zł od 1 marca 2010 r.

W okresie 2005 roku z tytułu opłat za zimną wodę i ścieki powstała nadwyżka w wysokości 693,52 zł, a w okresie 2006 roku powstała z tytułu wymienionych opłat nadwyżka w kwocie 1.380,39 zł.

**(dowód: - zawiadomienie o zmianie opłat od 1 marca 2005 r., k. 52,**

**- zawiadomienie z 2 marca 2007 r., k. 53,**

- zawiadomienie z 27 grudnia 2007 r., k. 54,

- zawiadomienie z 6 października 2008 r., k. 55,

- zawiadomienie z 3 lutego 2009 r., k. 56,

- zawiadomienie z 30 czerwca 2009 r., k. 58,

- zawiadomienie z 8 lutego 2010 r., k. 59.)

W dniu 6 stycznia 2010 r. pozwana zapłaciła stronie powodowej kwotę 400 zł tytułem opłat niezależnych od właściciela.

(bezsporne)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo wytoczone przeciwko pozwanej J. L. zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W myśl zaś art. 669 § 1 i 2 k.c., najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym, a jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nie oznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

W ocenie Sądu strona powodowa, przedkładając zawiadomienia o zmianie czynszu i innych opłat niezależnych do właściciela, wykazała wysokość należności, do których zapłaty pozwana była zobowiązana jako najemczyni lokalu komunalnego. Na rozprawie w dniu 1 lutego 2013 r. pozwana przyznała przy tym, że otrzymywała opisane zawiadomienia.

Nietrafne były natomiast jedyne sformułowane przez pozwaną zarzuty dotyczące wysokości dochodzonych świadczeń, a dotyczące nieuwzględnienia przez stronę pozwaną faktu, że liczba osób faktycznie zamieszkujących w lokalu była niższa niż wynika to z umowy najmu. Pozwana nie wykazała bowiem, aby zawiadamiała stronę pozwaną o opuszczeniu lokalu przez osoby wymienione w umowie, pomimo że spoczywał na niej obowiązek zachowania należytej staranności w ramach łączącego strony stosunku najmu (art. 355 § 1 k.c.). Opisanym zaniechaniem naruszyła wskazany obowiązek i uniemożliwiła stronie powodowej - jako wierzycielowi - ewentualną weryfikację wysokości naliczanych opłat niezależnych od właściciela. Nie miało przy tym znaczenia, że w (...) córka pozwanej zameldowała się pod innym adresem. Prowadzenie spraw z zakresu ewidencji ludności na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych należy bowiem do dziedziny prawa administracyjnego i nie ma wpływu na sferę działań strony powodowej związanych z wynajmowaniem lokali mieszkalnych, a więc do stosunków z zakresu prawa cywilnego.

Skoro zaś pozwana nie twierdziła, aby poza dwoma wpłatami uwzględnionymi przez stronę powodową, dokonywała innych płatności tytułem czynszu najmu oraz opłat niezależnych od właściciela, to powództwo obejmujące roszczenia o zapłatę tych należności podlegało uwzględnieniu w całości.

Na uwzględnienie zasługiwało również żądanie zasądzenia odsetek ustawowych w zapłacie czynszu i opłat niezależnych od właściciela, gdyż pozwana pozostawała w opóźnieniu w spełnieniu tych należności (art. 481 § 1 i 2 k.c.). Za zasadne, na podstawie art. 482 § 1 k.c., Sąd uznał również domaganie się przez stronę pozwaną dalszych odsetek ustawowych liczonych od dnia wniesienia pozwu sumy odsetek skapitalizowanej na dzień 29 lutego 2012 r.

Sąd stwierdził przy tym, że żądanie pozwu skierowane przeciwko pozwanej nadaje się już do rozstrzygnięcia. Dlatego też, na podstawie art. 317 § 1 k.p.c. oraz powołanych przepisów orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł na art. 98 § 1 k.p.c., biorąc pod uwagę, że pozwana, która przegrała w całości powinna zwrócić stronie pozwanej wszystkie poniesione przez nią koszty, obejmujące kwotę 300 zł opłaty od pozwu oraz kwotę 3.600 zł kosztów zastępstwa prawnego przez radcę prawnego (§ 6 pkt 6 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. 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 2002 r., Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).