

Sygn. akt VIII C 727/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: **SSR Urszula Sulima**

Protokolant: **Alicja Winiarska**

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa: **Gminy W.**

przeciwko: **C. J.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanego C. J. rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 5.921,66 zł (pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden złotych sześćdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 5.191,24 od dnia 1 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 730,42 od dnia 7 września 2012 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.613,70 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego pełnomocnika z urzędu obejmującą podatek VAT;

IV. zasądza od Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia na rzecz radcy prawnego M. P. kwotę 1.338,30 zł obejmującą podatek VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanemu.

Sygn. akt VIII C 727/13

UZASADNIENIE

Pozew z dnia 7 września 2012 roku strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia od pozwanego C. J. łącznej kwoty 24.428,02 zł wraz z kosztami procesu i ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 16.513,55 zł (należności głównej) od dnia 1 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 7.914,47 zł (stanowiącej skapitalizowane odsetki) od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że dochodzona pozwem kwota stanowi należność z tytułu łączącej strony umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Pozwany zaprzestał regulowania należności z tytułu czynszu i opłat za media i nie uregulował ich także, pomimo podjęcia prób częściowego umorzenia należności.

W dniu 25 września 2012 roku w sprawie został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Sprzeciwem z dnia 26 października 2012 roku pozwany zaskarżył nakaz zapłaty w całości i wniósł o oddalenie powództwa, zgłaszając zarzut przedawnienia roszczenia do dnia 1 września 2009 roku oraz nieudowodnienia

wysokości długu po dniu 1 września 2009 roku. Pozwany zarzucił, że wynajmowany lokal znajduje się w złym stanie technicznym, nie posiadał dostępu do wody ani kanalizacji, jest regularnie zalewany. Ponadto pozwany wskazał, że przez ponad dwa lata nie zamieszkiwał w lokalu.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powoda wskazała, że w dniu 21 stycznia 2010 roku pozwany złożył wniosek o umorzenie należności, co oznacza, że miał świadomość istnienia zaległości. Strona powodowa stosuje wobec wszystkich takie same zasady umarzania zaległości. Pozwany podpisał zaproponowane porozumienia a następnie telefonicznie poprosił o jego anulowanie. Stawiane przez pozwanego zarzuty co do wad lokalu nie wyłączają go z eksploatacji.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 13 grudnia 1999 roku C. J. zawarł z Gminą W. reprezentowaną przez dyrektora (...) W. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) o łącznej powierzchni 51,17 m² składającego się z 2 pokoi, kuchni i przedpokoju. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Na mocy powyższej umowy C. J. zobowiązał się do opłacania czynszu w kwocie 70,10 zł miesięcznie płatnego z góry do 10 dnia każdego miesiąca, przy czym zmiana wysokości czynszu następowała poprzez pisemne zawiadomienie i nie wymagała zgody z postanowieniami umowy jej aneksowania.

Najemca zobowiązał się ponadto do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją lokalu w postaci opłat za zimną wodę oraz wywóz śmieci, przy czym zmiana wysokości miesięcznych opłat nie wymagała zmiany umowy.

Wynajmujący na mocy § 9 umowy zobowiązał się do oddania lokalu do użytkowania i do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind, zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu.

dowód: umowa najmu lokalu z dnia 18 września 1999 roku (k. 15 – 16);

Na dzień 11 lutego 2004 roku czynsz najmu wynosił 108,77 zł.

W okresie od 1 listopada 2004 roku do dnia 31 sierpnia 2005 roku czynsz wynosił 125,88zł.

Od dnia 1 września 2005 roku czynsz wynosił 138,67 zł.

W dniu 04 marca 2006 roku czynsz wynosił 189,32 zł.

W dniu 31 grudnia 2008 roku czynsz uległ podwyższeniu do kwoty 255,34 zł.

W dniu 09 października 2009 roku czynsz uległ obniżeniu do kwoty 190,86 zł.

W dniu 1 czerwca 2011 roku czynsz uległ podwyższeniu do kwoty 219,57 zł.

W dniu 5 lipca 2011 roku czynsz uległ podwyższeniu do kwoty 218,31 zł.

dowód: kartoteka finansowa

W dniu 21 stycznia 2010 roku C. J. złożył w Zarządzie Zasobu Komunalnego wniosek o umorzenie zaległości z tytułu opłat za czynsz i media, w którym wskazał, że z uwagi na przebywanie w Zakładzie Karnym nie posiada żadnych dochodów. Wniosek nie precyzował jakiej kwoty długu dotyczy i w jakim zakresie najemca wnioskuje o umorzenie.

dowód: wniosek o umorzenie należności (k. 23);

deklaracja majątkowa (k. 27);

zeznania M. C. (k. 183);

Pismem z dnia 31 marca 2011 roku (...) Sp. z o.o. poinformowała C. J., że zadłużenie na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosi łącznie 21 953,18 zł.

dowód: pismo z dnia 31 marca 2011 roku (k. 28);

W dniu 12 kwietnia 2011 roku (...) Sp. z o.o. wezwała C. J. do zapłaty kwoty 15 265, 38 zł należności za najem lokalu według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 12 kwietnia 2011 (k. 31);

Pismem z dnia 19 maja 2011 roku Gmina W. wypowiedziała C. J. umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2011 roku.

dowód: pismo z dnia 19 maja 2011 roku (k. 33);

W dniu 1 lipca 2011 roku (...) Sp. z o.o. poinformowała C. J., że zadłużenie zajmowanego przez niego lokalu wynosi 24 278,24 zł.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 1 lipca 2011 (k. 31);

W dniu 13 października 2011 roku C. J. podpisał się pod blankietem porozumienia, na mocy którego Gmina W. zobowiązała się umorzyć zaległości z tytułu korzystania z lokalu w kwocie 18.978,55 zł, pod warunkiem uiszczania przez C. J. terminowo bieżących opłat za lokal mieszkalny przez co najmniej 3 lata.

dowód: porozumienie z dnia 13 października 2011 roku (k. 34);

W dniu 14 października 2011 roku w trakcie rozmowy telefonicznej z pracownikiem działu windyacji (...) wniósł o anulowanie i zniszczenie podpisanego blankietu porozumienia.

dowód: notatka służbowa (k. 35);

W dalszej korespondencji z D. Windykacji (...) kwestionował zadłużenie i konieczność podpisania porozumienia o uznaniu długu dla umorzenia zaległości.

dowód: pismo z dnia 7 grudnia 2011 (k. 86)

W dniu 28 marca 2012 C. J. złożył kolejny wniosek o częściową spłatę zadłużenia, jednocześnie pisemnie wskazał, że nie uznaje długu naliczonego przez D. Windykacji, z uwagi na brak dostarczania wody do lokalu.

dowód: oświadczenie z dnia 28 marca 2012 (k. 38);

notatka służbowa (k. 39);

Zaległości w zapłacie czynszu i mediów za lokal naliczane za okres od dnia 30 kwietnia 2004 roku do 31 sierpnia 2009 roku wynosiły z tytułu należności głównej 8407,15 zł, zaś z tytułu odsetek 3109,75 zł.

dowód: zestawienie zaległości (k. 124 - 126);

Zaległości w zapłacie czynszu i mediów za lokal naliczane za okres od dnia 1 września 2009 roku do 30 lipca 2011 roku wynosiły łącznie 5 921,66 zł, w tym należność główna stanowiła 5191,24 zł, zaś kwota 730,42 zł to odsetki za zwłokę w zapłacie naliczane w wysokości odsetek ustawowych.

dowód: zestawienie zaległości (k. 98);

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu jedynie częściowo.

Stan faktyczny sprawy nie był sporny i został ustalony na podstawie dowodów powołanych powyżej, którym Sąd w całości dał wiarę.

Podstawę prawną roszczenia strony powodowej stanowił art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu w umówionym terminie. (art. 669 § 1 k.c.)

Strony sporu nie kwestionowały postanowień łączącej umowy i obowiązku zapłaty czynszu za lokal. Istota sporu dotyczyła zasadności roszczenia, co do wysokości a to z uwagi na podniesiony zarzut przedawnienia roszczenia i nienależytego wykonywania przez Gminę W. obowiązków spoczywających na wynajmującym, które w ocenie pozwanego wpływały na wysokość należnych opłat.

Na wstępie należy wskazać, że roszczenia o zapłatę czynszu najmu oraz opłat za media za poszczególne miesiące przedawniają się jako świadczenia okresowe w terminie 3 letnim zgodnie z art. 118 k.c.

Strona powodowa dochodziła roszczeń za okres od 30 kwietnia 2004 roku do dnia rozwiązania stosunku najmu, a więc do dnia 30 lipca 2011 roku. Wniesienie pozwu z dnia 7 września 2012 roku zgodnie z art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. jako czynność dokonana przed sądem w celu dochodzenia należności przerwała bieg przedawnienia roszczeń, które nie uległy jeszcze przedawnieniu.

Dla oceny zasadności powództwa istotne było, jak należy oceniać składane przez pozwanego oświadczenia w przedmiocie umorzenia należności za lokal. Strona powodowa wywodziła, że pozwany uznał swoje zadłużenie zatem bieg przedawnienia został przerwany.

W ocenie Sądu oświadczenie pozwanego należy wyklądać przez pryzmat całokształtu okoliczności sprawy, co nie pozwala na przyjęcie, że doszło do skutecznego przerwania biegu przedawnienia.

Wniosek o umorzenie świadczenia, co do zasady orzecznictwo i doktryna nakazuje traktować jako niewłaściwe uznanie roszczenia, przerywająca bieg przedawnienia.

Sens instytucji uznania roszczenia polega na tym, że dłużnik zapewnia wierzyciela o wykonaniu zobowiązania, w związku z czym wierzyciel nie musi obawiać się upływu przedawnienia roszczenia, gdyż uznanie powoduje przerwanie biegu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.), na skutek którego przedawnienie zaczyna biec na nowo (art. 124 § 1 k.c.). Uznanie jest więc przejawem lojalności dłużnika w stosunku do wierzyciela i zapobiega wytaczaniu niepotrzebnych procesów. Uznanie niewłaściwe polega na tym, że dłużnik nie składa wprawdzie wyraźnego oświadczenia o uznaniu roszczenia, lecz na podstawie objawów jego zachowania kontrahent może zasadnie przyjmować, że dłużnik ma świadomość ciężącego na nim zobowiązania i ma zamiar dobrowolnego spełnienia świadczenia. (vide: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 marca 2013 r. VI ACa 1214/2012).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, aby pozwany swoim zachowaniem zmierzał do wywołania u wynajmującego przeświadczenia o woli spłaty zadłużenia, skoro wniosek miał na celu zwolnienie się z zobowiązania. Pozwany wskazał, że nie ma możliwości spłaty zadłużenia z uwagi na trudną sytuację finansową i zdrowotną. Takie oświadczenie pozwanego w żadnej mierze nie było nakierowane na przekonanie wierzyciela, że uzyska zapłatę z tytułu zadłużenia lokalu.

Uznanie niewłaściwe długu jest aktem wiedzy dłużnika - deklaratywnym stwierdzeniem, że taki obowiązek istnieje, że dłużnik nie zamierza uchylić się od jego wypełnienia. Skoro zatem z pisma pozwanego z dnia 21 stycznia 2010 wynika

w sposób wyraźny, że nie uznaje długu wobec Gminy W., to brak jest podstaw, aby to oświadczenie stanowiło wyraz gotowości spłaty zadłużenia.

Dodatkowo należy wskazać, że niewątpliwie oświadczenie wiedzy, czyli zewnętrznie wyrażone przeświadczenie o istnieniu roszczenia, może wywołać skutek określony w art. 123 § 1 pkt 2 kc dopiero wówczas, gdy jednoznacznie potwierdza istnienie skonkretyzowanego długu. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 grudnia 2008 r. I ACa 620/2008 LexPolonica nr 2038120). Z oświadczenia pozwanego nie sposób wyinterpretować w jakim zakresie wnosił o umorzenie zaległości, biorąc pod uwagę wcześniejsze oświadczenia kierowane do wynajmującego.

Pozwany w czasie trwania stosunku najmu podnosił, że Gmina W. niezasadnie nalicza czynsz w pełnej wysokości, skoro nie wywiązuje się z zobowiązania dostarczania bieżącej wody do zajmowanego lokalu. Mężczyzna powoływał się także na zły stan lokalu związany z jego zalaniem z winy wynajmującego, polegającej na nieprzeprowadzaniu koniecznych remontów poszycia dachowego. Z powyższego wynika, że nie można w sposób precyzyjny określić o jaką kwotę umorzenia roszczenia wnioskował najemca, skoro jednocześnie kwestionował jego wysokość.

Jak już wskazano strona powodowa dochodzi należności czynszowych należnych od 2004 roku. Oznacza to, że na dzień 22 stycznia 2011 roku, czyli datę złożenia oświadczenia przez C. J. część roszczenia, która powstała przed styczniem 2008 roku uległa przedawnieniu. Z tych względów oświadczenie złożone przez pozwanego nie mogłoby przerwać biegu przedawnienia, który już się zakończył. Nie sposób byłoby też uznać, takiego oświadczenia jako zrzeczenia się zarzutu przedawnienia, bowiem z zachowania pozwanego nie wynikało, aby taki był jego cel. Przeciwnie, dłużnik wyraźnie wskazał, że nie miał zamiaru uznać zadłużenia.

Tak wyrażone stanowisko dłużnika nie może stanowić podstawy przerwania biegu przedawnienia w oparciu o niewłaściwe uznanie roszczenia. Należność, która miała być objęta uznaniem nie jest bowiem w sposób precyzyjny określona. Brak w oświadczeniu dłużnika określenia kwoty lub chociażby zasad jej wyliczenia - uniemożliwia potraktowanie tego świadczenia jako uznania długu nawet w sposób dorozumiany. (vide: Apelacyjnego w B. z dnia 8 czerwca 1995 r. I ACr 139/95 LexPolonica nr 307643 Orzecznictwo Sądów Apelacji B. (...) poz. 54).

Zarówno dłużnik jak i wierzyciel musi mieć jasność, do jakich roszczeń uznanie się odnosi, gdyż tylko w granicach uznania następuje skutek w postaci przerwy biegu przedawnienia konkretnego roszczenia. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 lipca 2005 r. VI ACa 313/2005 LexPolonica nr 390931).

Sąd nie uwzględnił zarzutu pozwanego związanego z nienależytym wykonaniem przez wynajmującego obowiązków w zakresie dostarczania mediów jako podstawy do obniżenia zasądzonego roszczenia. Pozwany jedynie ogólnie powoływał się na nieprawidłowości w tym zakresie. Zgodnie z art. 664 § 1 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Wskazać jednak należy, że w toku procesu o zapłatę czynszu pozwany, chcąc skutecznie zwalczać roszczenie strony powodowej powinien wyartykułować stosowny zarzut potrącenia należnej kwoty. W ocenie Sądu ogólnikowe powołanie się na wady lokalu nie jest wystarczające dla zakwestionowania roszczenia strony w zakresie nieobjętym przedawnieniem.

Z uwagi na podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia Sąd zasądził jedynie kwotę należności za okres od dnia 1 września 2009 roku do 30 lipca 2011 roku, które wynosiły łącznie 5 921,66 zł.

Roszczenie strony powodowej, co do zakresu objętego przedawnieniem, a więc od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 30 sierpnia 2009 roku podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt II wyroku.

O dacie naliczania odsetek Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. W zakresie kwoty należności głównej podstawę prawną stanowił art. 481 k.c., w dacie 1 sierpnia 2011 roku roszczenie o zapłatę czynszu było wymagalne, zatem strona powodowa mogła naliczać od tego okresu odsetki w wysokości odsetek ustawowych. W zakresie kwoty 730,42 zł stanowiących skapitalizowane odsetki od kwoty należności głównej wyliczone na dzień 30 lipca 2011 roku zgodnie

z art. 482 § 1 k.c. strona powodowa mogła żądać dalszych odsetek od dnia wniesienia pozwu, kiedy ustał zakaz anatocyzmu.

Orzeczenie o kosztach postępowania znajduje oparcie w zasadzie ich stosunkowego rozdzielenia wyrażonej w treści art. 100 k.p.c. Strona powodowa wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 24.428,02 zł, Sąd zasądził łącznie kwotę 5.921,66 zł Oznacza to, że strona powodowa wygrała sprawę jedynie 24,2 % i w takim zakresie może wnosić o zwrot poniesionych kosztów. Na koszty te składały się kwota 300 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 2400 zł kosztów zastępstwa procesowego. Łącznie 2700 zł. Pozwany był zastępowany w sprawie przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu postanowieniem z dnia 18 lutego 2013 roku, którego wynagrodzenie powiększone o stawkę VAT wynosiło 2952 zł. Wygrał sprawę w 76,8 % . Biorąc pod uwagę zakres w jakim każda ze stron może wnosić o zwrot wzajemnych kosztów procesu, należało zasądzić od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 1613,70 zł (w tym należny podatek VAT). Przy tym zgodnie z art. 122 § 1 k.p.c. adwokat lub radca prawny ustanowiony z urzędu ma prawo – z wyłączeniem strony- ściągnąć sumę należną mu tytułem wynagrodzenia i zwrotu wydatków z kosztów zasądzonych na rzecz tej strony od przeciwnika.

W pozostałym zakresie tj. w kwocie 1.338,30 zł (w tym VAT) koszty pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu należało zasądzić na rzecz pełnomocnik od Skarbu Państwa zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, o czym orzeczono w pkt IV wyroku.