

Sygn. akt VIII C 356/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko M. N. i Z. N.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych Z. N. i M. N. solidarnie kwoty 3.939,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 2.177,10 zł od dnia 1 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.762,42 zł od dnia wytoczenia powództwa (tj. dnia 8 stycznia 2014 r.) do dnia zapłaty.

Uzasadniając swoje żądanie, strona powodowa podała, że pozwani – jako najemcy lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) – zalegali z zapłatą na jej rzecz (jako wynajmującego) czynszu oraz innych opłat. Wyjaśniła, że żądana suma obejmuje kwotę 2.177,10 zł tytułem czynszu i innych opłat za okres do 31 sierpnia 2013 r. oraz kwotę 1.762,42 zł tytułem wyliczonych na dzień 31 sierpnia 2013 r. skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie tych należności.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia w dniu 16 stycznia 2014 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

Pozwani złożyli sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Zarzucili, że uiszczali na rzecz strony powodowej czynsz najmu oraz inne opłaty, zaprzeczając jednocześnie, aby byli zobowiązani do zapłaty tych należności w wysokości wskazywanej przez stronę powodową. Podnieśli także zarzut przedawnienia roszczeń.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 7 stycznia 1998 r. strona powodowa Gmina W., jako wynajmująca, zawarła z pozwanymi Z. N. i M. N., jako najemcami, umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), na czas nieokreślony,

Wysokość czynszu ustalono na 72,61 zł, tj. według stawki 1,32 zł za m², a wysokość innych opłat na 175,42 zł.

Najemcy byli zobowiązani do zapłaty opisanych należności z góry do 10. dnia każdego miesiąca.

Według umowy, wymiar czynszu stanowił cenę sztywną, a zmiany stawki bazowej nie wymagały aneksowania umowy, a jedynie zawiadomienia.

Strona powodowa, jako wynajmująca, miała prawo podwyższać czynsz, wypowiadając jego wysokość z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, za wyjątkiem zmiany stawki bazowej.

Strony ustaliły także, że zmiana innych opłat nie wymaga zmiany umowy, a o wymiarze opłat wynajmujący miał zawiadamiać najemców.

(dowód: umowa najmu, 9-12.)

Na skutek dokonywanych przez stronę powodową wypowiedzeń dotychczasowej wysokości czynszu oraz innych opłat, w okresie od stycznia 2011 r. pozwani byli zobowiązani do zapłaty miesięcznie następujących należności:

- kwoty 571,88 zł w okresie od stycznia 2011 r. do stycznia 2012 r.,
- kwoty 694,38 zł w okresie od lutego do maja 2012 r.,
- kwoty 708,06 zł w okresie od czerwca do września 2012 r.,
- kwoty 745,72 zł w okresie od października 2012 r. do maja 2013 r.,
- kwoty 788,20 zł w okresie od czerwca 2013 r.

(dowód: zawiadomienia z 4 stycznia i 30 grudnia 2008 r., 7 października 2011 r., 10 lutego i 4 maja 2012 r., 21 i 25 stycznia 2013 r., k. 71-72 oraz 78-82.)

Na poczet należności z tytułu czynszu oraz innych opłat, za okres od stycznia 2011 r. do sierpnia 2013 r., pozwani dokonali na rzecz strony powodowej następujących wpłat:

- w dniu 7 stycznia 2011 r. kwoty 605,05 zł,
- w dniu 7 lutego 2011 r. kwoty 605 zł,
- w dniu 7 marca 2011 r. kwoty 605 zł,
- w dniu 4 kwietnia 2011 r. kwoty 605 zł,
- w dniu 5 maja 2011 r. kwoty 605 zł,
- w dniu 6 czerwca 2011 r. kwoty 605 zł,
- w dniu 5 lipca 2011 r. kwoty 605 zł,
- w dniu 8 sierpnia 2011 r. kwoty 605 zł,
- w dniu 5 września 2011 r. kwoty 605 zł,
- w dniu 3 października 2011 r. kwoty 605 zł,
- w dniu 7 listopada 2011 r. kwoty 783,76 zł,

- w dniu 5 grudnia 2011 r. kwoty 694,38 zł,
- w dniu 9 stycznia 2012 r. kwoty 694,38 zł,
- w dniu 6 lutego 2012 r. kwoty 694,38 zł,
- w dniu 5 marca 2012 r. kwoty 708,06 zł,
- w dniu 2 kwietnia 2012 r. kwoty 708,06 zł,
- w dniu 7 maja 2012 r. kwoty 708,06 zł,
- w dniu 4 czerwca 2012 r. kwoty 798,06 zł,
- w dniu 2 lipca 2012 r. kwoty 707,16 zł,
- w dniu 7 sierpnia 2012 r. kwoty 618,96 zł,
- w dniu 3 września 2012 r. kwoty 708,06 zł,
- w dniu 1 października 2012 r. kwoty 745,72 zł,
- w dniu 5 listopada 2012 r. kwoty 745,72 zł,
- w dniu 4 grudnia 2012 r. kwoty 745,72 zł,
- w dniu 7 stycznia 2013 r. kwoty 745,72 zł,
- w dniu 4 lutego 2013 r. kwoty 745,72 zł,
- w dniu 5 marca 2013 r. kwoty 788,20 zł,
- w dniu 8 kwietnia 2013 r. kwoty 788,20 zł,
- w dniu 6 maja 2013 r. kwoty 788,20 zł,
- w dniu 5 czerwca 2013 r. kwoty 788,20 zł,
- w dniu 1 lipca 2013 r. kwoty 768,30 zł,
- w dniu 5 sierpnia 2013 r. kwoty 768,30 zł.

(bezsporne, zob. wydruk na k. 16-17)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

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.

Z powołanego wyżej przepisu art. 669 k.c. wynika, że czynsz najmu może być ukształtowany jako świadczenie jednorazowe albo okresowe, przy czym decydujące znaczenie ma w tym zakresie treść zawartej umowy. Skoro więc strony umowy najmu ustaliły, że zarówno czynsz, jak i opłaty niezależne od właściciela, mają być uiszczane miesięcznie z góry, to świadczenia te były świadczeniami okresowymi.

Ponieważ - zgodnie z art. 118 k.c. - termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata, podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia uznać należało za zasługujący na uwzględnienie w stosunku do roszczeń obejmujących okres do grudnia 2010 r., a więc wymagalnych najpóźniej do 10 grudnia 2010 r., gdyż pozew został złożony przez stronę powodową dopiero w dniu 8 stycznia 2014 r.

Sąd nie podzielił przy tym argumentów strony powodowej, że zgłoszenie przez pozwanych zarzutu przedawnienia stanowi sprzeczne z zasadami współzycia społecznego nadużycie prawa, co zgodnie z art. 5 k.c. nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W orzecznictwie dominuje pogląd, że sąd jedynie wyjątkowo może nie uwzględnić upływu terminu przedawnienia roszczenia (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, Lex nr 179977 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2003 r., V CK 399/02, Lex nr 175965). Strona powodowa nie wyjaśniła zaś przekonująco, aby w niniejszej sprawie takie wyjątkowe okoliczności zachodziły, a w szczególności, że istniały obiektywne przeszkody uniemożliwiające stronie powodowej dochodzenie swojego roszczenia przed upływem terminu przedawnienia. Skoro więc strona powodowa zaniechała wcześniejszego złożenia pozwu, a jej zwłoka w tym zakresie nie była w żadnej mierze spowodowana zachowaniem pozwanych, to powinna liczyć się z możliwością skorzystania przez pozwanych z zarzutu przedawnienia.

Z dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika natomiast, że powództwo obejmujące dalszy okres (od stycznia 2011 r. do sierpnia 2013 r.) nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż pozwani uiszcili wszystkie obciążające ich należności. Dla oceny zasadności żądań strony powodowej istotne znaczenie miało przede wszystkim ustalenie jaka była w tym okresie wysokość czynszu najmu oraz opłat niezależnych od właściciela. Dowodem potwierdzającym wysokość należności nie mogło być oczywiście dołączone do pozwu zestawienie naliczeń oraz wpłat, albowiem jako dokument prywatny stanowiło ono jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Moc dowodowa dokumentu prywatnego nie obejmuje zaś potwierdzenia, że miały miejsce fakty w nim stwierdzone (podobnie Sąd Najwyższy np. w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 sierpnia 2012 r., I CSK 25/12, LEX nr 1231454). Dlatego też, zmienioną wysokość czynszu i innych opłat strona powodowa mogła wykazać jedynie przedkładając dokumenty wypowiedzenia wysokości czynszu i innych opłat za używanie lokalu, albowiem zgodnie z art. 8a ust. 3 u.o.p.l., wypowiedzenia takie – pod rygorem nieważności – musiały być dokonane na piśmie.

Zaznaczyć przy tym należy, że tylko część z przedstawionych przez stronę powodową dokumentów mogła zostać uznana za dowód potwierdzający skuteczne wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu i innych opłat. Podstawą ustaleń faktycznych co do wysokości czynszu i innych opłat w istotnym dla rozstrzygnięcia okresie, tj. począwszy od stycznia 2011 r., nie mogły być bowiem zawiadomienia o zmianie czynszu i innych opłat datowane na 1 kwietnia 2009 r. (k. 73), 5 października 2009 r. (k. 74), 15 października 2010 r. (k. 76) oraz 12 maja 2011 r. (k. 77), gdyż nie został przedłożony żaden dowód potwierdzający, że pisma te zostały doręczone najemcom (pозwanym) w taki sposób, że mogli zapoznać się z ich treścią (art. 61 § 1 zd. pierwsze k.c.).

Pamiętać również należało, że podwyższenie czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu wymagało wypowiedzenia ich dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminu wypowiedzenia (art. 8 ust. 1 u.o.p.l.), który nie mógł wynosić mniej niż 3 miesiące (art. 8a ust. 2 u.o.p.l. oraz § 5 umowy najmu). Dlatego też, wypowiedzenie dokonane pismem z dnia 7 października 2011 r. (k. 78) skutkowało zmianą wysokości czynszu i innych opłat od lutego 2012 r., wypowiedzenie dokonane pismem z dnia 10 lutego 2012 r. (k. 79) skutkowało zmianą wysokości czynszu i innych opłat od czerwca 2012 r., a wypowiedzenia dokonane pismami z dnia 21 i 25 stycznia 2013 r. (k. 80-81) skutkowały zmianą wysokości czynszu i innych opłat od czerwca 2013 r.

Nie ma przy tym znaczenia, że stawki czynszu najmu lokali komunalnych ustala organ wykonawczy, zgodnie z zasadami ustalonymi przez radę gminy (art. 8 pkt 1 u.o.p.l.). Ustalone w taki sposób stawki czynszu nie mogą

być bowiem traktowane jako powszechnie (na danym terenie) obowiązujące prawo, a ewentualne zarządzenie wykonawcze prezydenta miasta nie wprowadza automatycznie zmian do istniejących stosunków najmu (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2012 r., III CNP 23/11, Lex nr 1162684). Każde podwyższenie wysokości czynszu i innych opłat w konkretnym stosunku najmu wymaga bowiem od właściciela wypowiedzenia ich dotychczasowej wysokości z zachowaniem wymagań, o których mowa w art. 8a ust. 1-3 u.o.p.l.

Porównując zaś wysokość bezspornych wpłat dokonywanych przez najemców w okresie od stycznia 2011 r. do sierpnia 2013 r. (zob. zestawienie na k. 16-17) z ówczesną wysokością czynszu i innych opłat, stwierdzić należało, że łączna suma wpłat przewyższa wysokość należności obciążających najemców w tym okresie.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., uznając, że strona powodowa, która przegrała w całości powinna zwrócić pozwanym wszystkie poniesione koszty niezbędne do celowej obrony praw (koszty procesu). Poniesione przez pozwanych koszty procesu obejmowały zaś w całości kwotę 600 zł wynagrodzenia adwokata (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 461 z późn. zm.).