

Sygn. akt VIII C 830/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **K. T.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej K. T. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 7,14 zł (siedem złotych czternaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 12 lipca 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 lipca 2013 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych B. T., K. T. i S. T. kwoty 35.419,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 21.331,47 zł od dnia 1 listopada 2012 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 14.087,87 zł od wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż w dniu 1 kwietnia 1995 r. zawarła z pozwaną K. T. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Razem z najemcą w przedmiotowym lokalu mieszkają pozwani S. T. i B. T.. Na podstawie zawartej umowy pozwani obowiązani byli do dnia 10 każdego miesiąca uiszczać czynsz najmu oraz opłaty z tytułu mediów, jednakże nie wywiązują się z ciążącego na nich zobowiązania. Na kwotę żadaną pozwem składa się kwota 21.331,47 zł tytułem czynszu najmu i opłat za media za okres do dnia 31 października 2009 r. oraz skapitalizowane odsetki ustawowe naliczone na dzień 31 października 2012 r. w kwocie 14.087,87 zł.

W dniu 20 sierpnia 2013 r. w niniejszej sprawie wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwana K. T. skutecznie wniosła sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości.

W sprzeciwie podała, iż zaległości za opłaty czynszu powstały w czasie kiedy nie mieszkała w przedmiotowym lokalu i była zameldowana w domu córki w O.. Wskazała, iż wróciła do W., gdyż jest osobą straszą i schorowaną i potrzebuje opieki medycznej. Podniosła, iż dopiero gdy wróciła do mieszkania przy ul. (...) dowiedziała się o powstałym zadłużeniu i próbowała je spłacić, jednakże posiadane przez nią dochody w postaci świadczenia emerytalnego wystarczają tylko na bieżące rachunki oraz wykup leków.

W piśmie procesowym z dnia 18 czerwca 2014 r. pozwana K. T. podała, iż wyprowadzając się z mieszkania przy ul. (...) zgłosiła ten fakt stronie powodowej. Nie poinformowano jej jednak, iż fakt wymeldowania nie zwalnia jej z uiszczenia opłat z tytułu najmu, nie wymagano również od niej przekazania mieszkania. Podniosła, iż wyprowadzając się na stałe z mieszkania uważała, że nie jest jego właścicielką i nie ma prawa decydować kto w nim mieszka.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 1 kwietnia 1995 r. pozwana K. T. zawarła ze stroną powodową umowę najmu lokalu mieszkalnego, o powierzchni 104,92 m², położonego we W. przy ul. (...). Na jej podstawie najemca zobowiązany był płacić czynsz z góry do 10 dnia każdego miesiąca oraz opłaty za media.

W lokalu tym oprócz najemcy zameldowani są i zamieszkują B. T. i S. T. (syn i synowa najemcy).

Dowód:

- Umowa najmu k. 14-17;
- Informacja o osobach zamieszkujących k. 25.

W okresie od 9 grudnia 2005 r. do 8 maja 2009 r. pozwana K. T. zameldowana była pod adresem ul. (...) O., tam też mieszkała.

O wymeldowaniu pozwana zawiadomiła stronę powodową w dniu 2 listopada 2005 r.

Dowód:

- Potwierdzenia zameldowania na pobyt stały k. 59 i 60;
- Akta lokalowe, a w nich potwierdzenie zameldowania na pobyt stały.

Pismem z dnia 31 sierpnia 2009 r. strona powodowa wypowiedziała pozwaną ze skutkiem na dzień 31 października 2009 r. najem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W..

Dowód:

- Pismo z dnia 31 sierpnia 2009 r. k. 28.

Strona powodowa naliczała opłaty z tytułu czynszu w następującej wysokości:

- w kwocie 430,17 zł za okres od maja 2009 r. do lipca 2009 r.;
- w kwocie 530,90 zł za okres od sierpnia 2009 r. do października 2009 r.

Strona powodowa naliczała opłaty z tytułu mediów w okresie od maja 2009 r. do października 2009 r. w kwocie 122,38 zł.

Dowód:

- Kartoteka finansowa k. 18-21.

Pozwana dokonała następujących wpłat na rzecz strony powodowej:

- w dniu 26 maja 2009 r. wpłaciła kwotę 552,55 zł;
- w dniu 18 czerwca 2009 r. wpłaciła kwotę 552,55 zł;

- w dniu 14 lipca 2009 r. wpłaciła kwotę 552,55 zł;
- w dniu 14 sierpnia 2009 r. wpłaciła kwotę 653,28 zł;
- w dniu 10 września 2009 r. wpłaciła kwotę 653,28 zł;
- w dniu 13 października 2009 r. wpłaciła kwotę 653,28 zł.

Dowód:

- Kartoteka finansowa k. 18-21.

Pismami z dnia 7 stycznia 2013 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 36.333,07 zł.

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwana B. T. poinformowała stronę powodową, iż nie dołoży się do długu jaki ciąży na mieszkaniu przy ul. (...) we W..

Dowód:

- Pisma z dnia 7 stycznia 2013 r. wraz z potwierdzeniami odbioru k. 22-23, 26;
- Pismo z dnia 1 lutego 2013 r. k. 27.

Pozwana K. T. ma 89 lat i jest osobą obłożnie chorą. Jej jedynym źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne, które starcza jedynie na opłacenie bieżących należności z tytułu utrzymania mieszkania i zakup leków.

bezsporne

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części.

Strona powodowa wносиła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kwoty 21.331,47 zł tytułem czynszu najmu oraz opłat za media oraz kwoty 14.087,87 zł tytułem odsetek ustawowych.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa podnosząc, iż zadłużenie powstało w okresie, gdy nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu. Ponadto podniosła, iż jest osobą straszą i schorowaną, a uzyskiwane przez nią świadczenie emerytalne wystarcza jedynie na bieżące opłaty, które regularnie uiszcza.

Podstawę prawną żądania stanowił przepis art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Zgodnie zaś z postanowieniami umowy, najemcę obciążał ponadto obowiązek zapłaty opłat niezależnych od wynajmującego w postaci opłat za media.

Przy bezsporności okoliczności, z których strona powodowa wywodziła odpowiedzialność pozwanej K. T. za zapłatę opłat związanych z korzystaniem z lokalu, zważyć należało, iż fakty podniesione przez pozwaną w sprzeczności od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, odnoszące się do aktualnej sytuacji życiowej, dochodowej i majątkowej pozwanej oraz okoliczność regulowania przez nią opłat za mieszkanie w okresie zamieszkiwania przemawiają za przyjęciem, iż dochodzenie od niej roszczeń nie zasługiwało na ochronę prawną i stanowiło nadużycie prawa podmiotowego. Sytuacja życiowa pozwanej, tj. podeszły wiek, liczne schorzenia, a także niewielka kwota, która pozostaje jej na życie po uiszczeniu opłat za mieszkanie, uzasadniają orzeczenie Sądu oddalające powództwo strony powodowej w zakresie zadłużenia powstałego w okresie, gdy nie mieszkała w przedmiotowym lokalu.

Zasady współżycia społecznego, zgodnie z ogólnie akceptowanym poglądem, wyrażają ideę słuszności w prawie i wolności ludzi oraz odwołują się do powszechnie uznawanych w kulturze naszego społeczeństwa wartości.

Przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. W literaturze podnoszony jest pogląd, iż przy przyjmowaniu nadużycia prawa z powołaniem się na zasady współzycia społecznego, konieczne jest zachowanie szczególnej ostrożności. W praktyce winno to następować w sytuacjach wyjątkowych. Należy przy tym mieć na względzie dwie zasadnicze okoliczności, a mianowicie, że domniemywa się, iż osoba korzystająca ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego oraz że odwołanie się, zwłaszcza ogólnikowo, do klauzul generalnych przewidzianych w art. 5 k.c. nie może podważać pośrednio mocy obowiązujących przepisów prawnych. Jak podkreślił to Sąd Najwyższy, a stanowisko to Sąd orzekający w pełni podziela, istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji, bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyrok SN z dnia 22.11.1994 r., II CRN 127/94).

Mając powyższe na uwadze, Sąd doszedł do przekonania, iż szczególne okoliczności faktyczne niniejszej sprawy uzasadniały uznanie żądania strony powodowej w wyżej wskazanym zakresie za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, w szczególności z zasadą słuszności, uczciwości i ochrony osób słabszych a postępujących rzetelnie. W ocenie Sądu, który w żadnej mierze nie neguje uprawnień właścicielskich powodowej Gminy W., prawa te powinny być realizowane z uwzględnieniem słusznego interesu pozwanej oraz obowiązkiem prawnym Gminy w zakresie udzielania pomocy członkom wspólnoty samorządowej w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Co więcej, w ocenie Sądu uprawnienie strony powodowej nie zostanie naruszone, z uwagi na to, iż również inne osoby zamieszkiwały przedmiotowy lokal, a co do nich nakaz zapłaty zasądzający roszczenie w całości, uprawomocnił się.

Po przeanalizowaniu okoliczności faktycznych niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że zadłużenie na koncie lokalowym powstało nie z winy pozwanej. Pozwana bowiem w okresie, w którym powstało zadłużenie, nie mieszkała w przedmiotowym lokalu, o czym poinformowała stronę powodową. Sąd stoi przy tym na stanowisku, iż pozwana jako osoba starsza i nie mającą wiedzy prawniczej miała prawo przypuszczać, iż dokonane przez nią formalności (dokonanie wymeldowania i zawiadomienie o tym stronie powodowej) zwalniają ją z obowiązku uiszczania opłat oraz dbałości o przedmiotowy lokal, tym bardziej, że w lokalu tym pozostały inne osoby korzystające z niego. To właśnie te osoby nie płacąc za lokal doprowadziły do jego zadłużenia. Jednocześnie od razu po powrocie do lokalu pozwana zaczęła regularnie uiszczać bieżące płatności za lokal i czyni to do chwili obecnej, wypełniając ten obowiązek w całości, bez partycypacji w tych kosztach innych osób zamieszkujących wraz z nią to mieszkanie. Tym samym Sąd nie przypisuje pozwanej K. T. odpowiedzialności za powstałe zadłużenie, albowiem powstało ono w istocie bez jej udziału. Mając zaś na uwadze, że od momentu powrotu do mieszkania pozwana w całości reguluje opłaty za mieszkanie, obciążenie jej zaległościami za okres wcześniejszy (przed majem 2009 r.) stałoby w sprzeczności z zasadą słuszności, uczciwości i ochrony osób słabszych postępujących rzetelnie.

Z powyższych względów Sąd oddalił powództwo strony powodowej w zakresie należności dochodzonych za okres do maja 2009 r.

Na podstawie analizy kartoteki finansowej przedłożonej przez stronę powodową Sąd doszedł do przekonania, iż w stosunku do czynszu najmu oraz opłat za media należnych za pozostały okres objęty żądaniem pozwu, tj. okres od maja 2009 r. do października 2009 r. powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części odsetek.

Sąd zważył, iż we wskazanym okresie powódka regularnie uiszczała zarówno czynsz najmu, jak i opłaty z tytułu mediów, jednakże wpłaty dokonywane były z niewielkim opóźnieniem. Dlatego też Sąd za bezzasadne uznał powództwo w zakresie należności głównej, mając jednak na uwadze opóźnienia w dokonywanych wpłatach zasądził na rzecz strony powodowej kwotę 7,14 zł, która stanowi odsetki ustawowe naliczone od dat wymagalności poszczególnych

należności do dnia ich zapłaty. Na kwotę tę składają się odsetki w kwocie 1,52 zł z tytułu opóźnienia w zapłacie opłat za media oraz odsetki w kwocie 5,62 zł z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu wyliczone w sposób następujący:

- od kwoty 122,38 zł od dnia 11 maja 2009 r. do dnia 26 maja 2009 r. – 0,70 zł,
- od kwoty 122,38 zł od dnia 11 czerwca 2009 r. do dnia 18 czerwca 2009 r. – 0,35zł,
- od kwoty 122,38 zł od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia 14 lipca 2009 r. – 0,17 zł,
- od kwoty 122,38 zł od dnia 11 sierpnia 2009 r. do dnia 14 sierpnia 2009 r. – 0,17 zł,
- od kwoty 122,38 zł od dnia 11 października 2009 r. do dnia 13 października 2009 r. – 0,13 zł,
- od kwoty 430,17 zł od dnia 11 maja 2009 r. do dnia 26 maja 2009 r. – 2,45 zł,
- od kwoty 430,17 zł od dnia 11 czerwca 2009 r. do dnia 18 czerwca 2009 r. – 1,23 zł,
- od kwoty 430,17 zł od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia 14 lipca 2009 r. – 0,61 zł,
- od kwoty 530,90 zł od dnia 11 sierpnia 2009 r. do dnia 14 sierpnia 2009 r. – 0,76 zł,
- od kwoty 530,90 zł od dnia 11 października 2009 r. do dnia 13 października 2009 r. – 0,57 zł.

Orzeczenie w zakresie odsetek znajduje podstawę w art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w punkcie I i II sentencji wyroku.