

Sygnatura akt VIII C 972/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29-04-2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant:Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko S. K. i M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych S. K. i M. K. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 34.396,89 zł (trzydzieści cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 28.254,47 zł od dnia 1 października 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 6.142,42 zł od dnia 28 marca 2014 r. do dnia zapłaty, przy czym odpowiedzialność za zapłatę tych należności jest solidarna z A. N. (1) i A. N. (2), w odniesieniu do nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 3 kwietnia 2014 r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu – sygn. akt VII Nc 2184/14;

II. oddała dalej idące powództwo w stosunku do pozwanych S. K. i M. K.;

III. znosi wzajemnie koszty postępowania.

Sygn. akt VIII C 972/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia od pozwanych S. K., M. K., A. N. (1) i A. N. (2) solidarnie kwoty 71.217,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 52.634,08 zł od dnia 1 października 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 18.583,42 zł od dnia 28 marca 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że w dniu 4 listopada 2002 r. zawarła z S. K., A. N. (1) i A. N. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W lokalu tym zamieszkuje również córka S. M. K.. Wyjaśniła, że żądana suma obejmuje kwotę 52.634,08 zł tytułem czynszu i innych opłat za okres do dnia 31 grudnia 2012 r., wraz ze skapitalizowanymi na dzień 30 września 2013 r. odsetkami za opóźnienie w kwocie 18.583,42 zł.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia w dniu 3 kwietnia 2014 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

We wniesionym sprzeciwie pozwane S. K. i M. K. zaskarżyły nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych. Wniosły również o rozłożenie zaległości na raty.

W uzasadnieniu w pierwszej kolejności podniosły zarzut przedawnienia dochodzonych przez stronę powodową roszczeń. Podały również, że M. K. jest osobą trwale niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa wskazała, że należność z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za okres trzech lat sprzed wytoczenia powództwa od kwietnia 2011 r. do stycznia 2014 r. wynosi 28.254,47 zł, natomiast odsetki skapitalizowane wynoszą 6.142,42 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa Gmina W., jako wynajmująca, zawarła z pozwanymi S. K., A. N. (1) i A. N. (2) jako najemcami, umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), na czas nieokreślony, a należności z tytułu czynszu i innych opłat miały być płacone co miesiąc. W lokalu zamieszkiwała również córka S. M. K..

Bezsporne

Za okres od 10 kwietnia 2011 r. do 30 stycznia 2014 r. suma niezapłaconych należności z tytułu czynszu najmu oraz innych opłat wyniosła 28.254,47 zł, zaś suma skapitalizowanych na dzień 30 września 2013 r. odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie tych należności wyniosła 6.142,42 zł.

Dowód: -kartoteki finansowe, k. 74-77.

Pismem z dnia 28 października 2013 r. pozwane S. K. i M. K. zostały wezwane do zapłaty kwoty 84.611,73 zł.

Dowód: -pisma strony powodowej z dnia 28.10.2013 r., k. 25-26.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, 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 pozwane S. K. i M. K. zarzut przedawnienia uznać należałoby za zasługujący na uwzględnienie jedynie w stosunku do roszczeń obejmujących okres do marca 2011 r., a więc wymagalnych najpóźniej do 28 marca 2011 r., gdyż pozew został złożony przez stronę powodową dopiero w dniu 28 marca 2014 r.

Powództwo obejmujące dalszy okres (od kwietnia 2011 r. do stycznia 2014r.) zasługiwało zaś w całości na uwzględnienie. Z okoliczności sprawy wynikało, że bezsporna była wysokość niezapłaconych należności składających się na roszczenie strony powodowej, tj. zaległych należności z tytułu najmu oraz innych opłat, wraz z odsetkami ustawowymi (art. 229 w zw. z art. 230 k.p.c.). Pozwane, zobowiązane do zgłoszenia w sprzeciwie wszystkich twierdzeń (art. 503 § 1 k.p.c.), aż do zamknięcia rozprawy nie kwestionowały bowiem obowiązku zapłaty czynszu i innych opłat ani co do zasady, ani co do wysokości. Mając powyższe na uwadze zasądzeniu podlegała kwota 34.396,89 zł, na którą składała się kwota 28.254,47 zł zaległego czynszu oraz kwota 6.142,42 zł skapitalizowanych odsetek.

Poza żądaniem zasądzenia powyższej należności na uwzględnienie zasługiwały roszczenia odsetkowe naliczone od należności nieprzedawnionych. Jeżeli bowiem dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel

może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 481 § 1 k.c.), a jeśli wysokość odsetek nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (art. 481 § 2 k.c.). Sąd zasądził odsetki ustawowe od kwoty 28.254,47 zł od dnia 1 października 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 6.142,42 zł od dnia 28 marca 2014 r. do dnia zapłaty.

Dla oceny zasadności powództwa w sposób oczywisty pozbawione znaczenia były twierdzenia pozwanych, że pozwana M. K. jest osobą trwale niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym, w związku z czym nie posiada zdolności sądowej i procesowej. Sam fakt posiadania orzeczenia o niepełnosprawności, nie oznacza utraty zdolności do czynności prawnych ani pozbawienia pozwanej zdolności sądowej. Zgodnie natomiast z art. 688¹ § 1 k.c. odpowiedzialność solidarną za zapłatę czynszu i innych opłat ponoszą osoby pełnoletnie zamieszkujące wraz z najemcą.

Wyjaśnić przy tym należy, że wobec złożenia sprzeciwu jedynie przez pozwane S. K. i M. K. nakaz zapłaty nie utracił mocy wobec pozwanych A. N. (1) i A. N. (2) (art. 505 § 1 k.p.c.), a zatem przedmiotem rozstrzygnięcia w wyroku wydanym na skutek złożonego sprzeciwu nie mogło być roszczenie strony powodowej skierowane wobec pozostałych pozwanych. Sąd zastrzegł natomiast w wyroku solidarną odpowiedzialność wszystkich osób pierwotnie pozwanych.

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

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., uznając, że wobec częściowego uwzględnienia powództwa koszty procesu powinny zostać wzajemnie zniesione między stronami. Powództwo zostało bowiem uwzględnione niemal w połowie (w około 48 %), a koszty poniesione przez obie strony były zbliżone. Strona powodowa poniosła koszty procesu w kwocie 3.917 zł (3.600 zł tytułem wynagrodzenia radcy prawnego oraz 300 zł opłaty od pozwu). Natomiast pozwane poniosły koszty procesu w kwocie 3.634 zł (3.600 wynagrodzenia radcy prawnego oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa).