

Sygnatura akt VIII C 2550/14

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 29 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko B. O., I. O. (1), I. O., A. O.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych B. O., I. O. (1), A. O. i I. O. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 6.573,58 zł (sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 6.372,21 zł od dnia

1 maja 2014 r. do dnia zapłaty i od kwoty 201,37 zł od dnia 24 października 2014 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych B. O., I. O. (1) i A. O. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 25.135,42 zł (dwadzieścia pięć tysięcy sto trzydzieści pięć złotych czterdzieści dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 21.621,47 zł od dnia

1 maja 2014 r. do dnia zapłaty i od kwoty 3.513,95 zł od dnia 24 października 2014 r. do dnia zapłaty;

III. zasądza od pozwanych B. O. i I. O. (1) solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 1.796,46 zł (tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt sześć złotych czterdzieści sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 833,74 zł od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty i od kwoty 962,72 zł od dnia 24 października 2014 r. do dnia zapłaty;

IV. oddała dalej idące powództwo;

V. zasądza od pozwanych B. O., I. O. (1) i A. O. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 1.275 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów procesu;

VI. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej I. O. kwotę 2.751 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 2550/14

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 24 października 2014 r. strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia od pozwanych solidarnie B. O., I. O. (1), I. O. i A. O. kwoty 50.720,92 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 41.089,17 zł od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 9.631,75 zł od dnia wniesienia powództwa, tj. od dnia 24 października 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie, strona powodowa podała, że w dniu 15 czerwca 2005 r. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. z pozwanymi I. O. (1) i B. O.. Podała, że wraz z najemcami zamieszkują ich pełnoletnie

dzieci I. O. (2) i A. O.. Wyjaśniła, że żądana suma obejmuje kwotę 50.720,92 zł tytułem czynszu i innych opłat za okres od dnia 1 lipca 2010 r., wraz ze skapitalizowanymi na dzień 30 kwietnia 2014 r. odsetkami za opóźnienie w kwocie 9.631,75 zł.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia w dniu 5 listopada 2014 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

Wniesionym sprzeciwem pozwani zaskarżyli nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu w pierwszej kolejności zarzucili, że podmiot reprezentujący (...) Sp. z o.o. nie spełnia warunków umożliwiających jej wykonywanie funkcji pełnomocnika procesowego, a także brak jest umocowania dla osoby podpisującej pozew. Odnosząc się natomiast do kwestii merytorycznych pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia, a także zarzucili, że strona powodowa nie wykazała wysokości dochodzonego roszczenia. Argumentowali, że dokument na którym strona powodowa opiera swoje roszczenie jest dokumentem prywatnym, stanowiącym jedynie część twierdzeń strony powodowej. Brak jest również podstaw do wyliczenia czynszu w podanej wysokości, gdyż w umowy miesięczna stawka czynszu najmu określona jest na 258,75 zł. Strona powodowa nie wykazała zaś, że zawiadamiała pozwanych o zmianie wysokości stawki czynszu najmu i wysokości opłat eksploatacyjnych.

Podali również, że pozwana I. O. (2) nie zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) we W. od czerwca 2011 r., kiedy to wyprowadziła się do mieszkania swojego partnera życiowego przy ul. (...) we W.. Natomiast A. O. nie zamieszkuje w powyższym lokalu od stycznia 2014 r. kiedy to zameldował się na pobyt stały w Niemczech.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa wskazała, że należność z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za okres trzech lat przed wytoczenia powództwa od 1 listopada 2011 r. do 30 kwietnia 2014 r. wynosi 33.505,46 zł, w tym należność główna 28.827,42 zł i skapitalizowane odsetki liczone od 26 dnia każdego miesiąca do dnia 30 kwietnia 2014 r. w wysokości 4.678,04 zł. Wyjaśniła również, że wysokość dochodzonego roszczenia wynika z zawiadomień o zmianie wysokości czynszu i opłat niezależnych od właściciela, które każdorazowo kierowane były do pozwanych na adres ich zamieszkania.

Strona powodowa wyjaśniła, że spółka (...) posiada pełnomocnictwo udzielone przez Prezydenta W. nr 22/III/Z/14 z dnia 1 lipca 2014 r. oraz nr 1/IV/Z/15 z dnia 5 stycznia 2015 r. Powyższe pełnomocnictwo udzielone zostało w związku z powierzeniem Spółce przez Gminę W.-jedyne go udziałowca Spółki- zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami w tym zarządzanie i gospodarowanie gminnym zasobem komunalnym, na który składają się nieruchomości mieszkalne i niemieszkalne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 czerwca 2005 r. strona powodowa Gmina W. zawarła z pozwanymi B. O. i I. O. (1) na czas nieokreślony umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Od chwili zawarcia powyższej umowy w lokalu stale zamieszkiwały dzieci najemców - pozwani A. O. i I. O. (2), a także J. O. (1), K. O., J. O. (2) i W. O..

Bezsporne

Pozwana I. O. (2) wyprowadziła się z lokalu przy ul. (...) w maju 2012 r. i zamieszkała u swojego partnera życiowego w mieszkaniu przy ul. (...) we W..

Dowód: - zeznania świadka J. K., protokół elektroniczny, k.113,

- przesłuchanie pozwanych B. O., I. O. (1) i I. O., protokół elektroniczny, k.113.

A. O. wyprowadził się z lokalu przy ul. (...) w styczniu 2014 r. i zamieszkuje na terytorium Republiki Federalnej Niemiec.

Dowód :- przesłuchanie pozwanych B. O., I. O. (1) i I. O., protokół elektroniczny, k.113,

- A. z dnia 21.02.2014 r., w załączeniu.

Wysokość miesięcznych opłat z tytułu najmu lokalu wynosiła:

- w okresie od 1 listopada 2011 r. do 29 lutego 2012 r. kwotę 874,83 zł,
- w okresie od 1 marca 2012 r. do 31 maja 2012 r. kwotę 894,45 zł,
- w okresie od 1 czerwca 2012 r. do 30 września 2012 r. kwotę 942,17 zł,
- w okresie od 1 października 2012 r. do 28 lutego 2013 r. kwotę 990,25 zł,
- w okresie od 1 marca 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. kwotę 1.068,88 zł,
- w okresie od 1 lipca 2013 r. do 28 lutego 2014 r. kwotę 983,92 zł,
- w okresie od 1 marca 2014 r. do 30 kwietnia 2014 r. kwotę 990,70 zł.

Pozwani byli każdorazowo zawiadamiani o zmianie wysokości opłat. W okresie tym na poczet czynszu i opłat za media z tytułu korzystania z lokalu pozwani nie dokonali żadnych wpłat.

Za okres od 1 listopada 2011 r. do 30 kwietnia 2014 r. suma niezapłaconych należności z tytułu czynszu najmu oraz innych opłat wyniosła 28.827,42 zł, zaś suma odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie tych należności liczonych od 26 dnia każdego miesiąca do dnia 30 kwietnia 2014 r. wyniosła 4.678,04 zł.

Dowód :- kartoteka finansowa, k. 72,

- zawiadomienia o zmianie wysokości opłat wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 80-89.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Istota sporu sprowadzał się do ustalenia kwestii odpowiedzialności dzieci najemców z uwagi na podniesiony przez nie zarzut, że nie mieszkają już razem z rodzicami, a także kwestia częściowego przedawnienia dochodzonego roszczenia.

W pierwszej kolejności, rozstrzygając zarzut pozwanych braku umocowania spółki (...) do reprezentowania Gminy W., wskazać należy, że był on chybiony. Sąd podzielił argumentację strony powodowej, uznając że do zadań statutowych spółki należy gospodarowanie nieruchomościami w tym zarządzanie i gospodarowanie gminnym zasobem komunalnym. Gmina W. jest przy tym jedynym udziałowcem spółki. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w akcie założycielskim spółki i (...) z dnia 2 stycznia 2008 r. nr (...) Sp. z o.o. jest uprawniona i zobowiązana do wykonywania w imieniu i na rzecz Gminy W. czynności zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi w zakresie określonym wskazaniem i na podstawie udzielonych pełnomocnictw. Zgodnie zaś z art. 87 k.p.c. pełnomocnikiem procesowym może być również osoba prawna sprawująca zarząd majątkiem lub interesami strony (porównaj uchwała Sądu Najwyższego z 23 września 1963 r. III CO 42/63).

Odnosząc się następnie do podniesionego przez wszystkich pozwanych zarzutu przedawnienia, wskazać należy, że zasługiwał on na uwzględnienie co do części roszczeń.

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 pozwanych zarzut przedawnienia uznać należałoby za zasługujący na uwzględnienie jedynie w stosunku do roszczeń obejmujących okres do października 2011 r., a więc wymagalnych najpóźniej do 24 października 2011 r., gdyż pozew został złożony przez stronę powodową dopiero w dniu 24 października 2014 r.

Powództwo obejmujące dalszy okres (od listopada 2011 r. do kwietnia 2014 r.) zasługiwało zaś w całości na uwzględnienie. Strona powodowa wykazała bowiem jaka była wysokość opłat związanych z najmem lokalu w spornym okresie przedkładając zawiadomienia o zmianie opłat za lokal. Pozwani nie kwestionowali przy tym samego obowiązku zapłaty czynszu i innych opłat.

Sąd miał przy tym na uwadze, że zgodnie z brzmieniem art. 688¹ k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność stale zamieszkujących z najemcą osób pełnoletnich nie ma jednak charakteru odpowiedzialności bezlimitowej. Osoby pełnoletnie odpowiadają bowiem jedynie do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres stałego zamieszkiwania przez te osoby w najętym lokalu. Mając na uwadze, że pozwani I. O. (2) i A. O. wyprowadzili się z lokalu przy ul (...) we W., powództwo podlegało oddaleniu w stosunku do nich w zakresie roszczenia za okresy, w których nie zamieszkiwali już oni w przedmiotowym lokalu.

Sąd dał wiarę świadkowi J. K. oraz pozwanym I. O., B. O. i I. O. (1), co do daty kiedy pozwana I. O. (2) wyprowadziła się z lokalu przy ul (...) we W.. Wszyscy jednoznacznie zeznali, że miało to miejsce w maju 2012 r., nie potrafili jednak wskazać dokładnej daty, w związku z czym Sąd przyjął wersję najbardziej korzystną dla strony powodowej i zasądził w punkcie I. wyroku solidarnie od pozwanej I. O., A. O., B. O. i I. O. (1) należność za okres od listopada 2011 r. do maja 2012 r. włącznie, co dało kwotę 6.372,21 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę skapitalizowanych odsetek ustawowych w wysokości 201,37 zł od dnia 24 października 2014 r. do dnia zapłaty.

Co się zaś tyczy A. O., pozwani podczas przesłuchania wskazywali różne daty od kiedy nie zamieszkuje on w wynajmowanym mieszkaniu. Żaden z pozwanych nie był jednak do końca pewien kiedy to ostatecznie miało miejsce, a jedyny dokument którym wykazali, że pozwany A. O. wyprowadził się, było zaświadczenie o meldunku na terytorium Niemiec. Na zaświadczeniu tym widniała data 18 styczeń 2014 r. i niewątpliwie od tej daty pozwany nie zamieszkiwał już wraz z rodzicami. W związku z powyższym w punkcie II. wyroku Sąd zasądził solidarnie od A. O., B. O. i I. O. (1) należność za okres od czerwca 2012 r. do stycznia 2014 r. włącznie, co dało kwotę 21.621,47 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę skapitalizowanych odsetek ustawowych w wysokości 3.513,95 zł od dnia 24 października 2014 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym okresie objętym niniejszym pozwem, tj. od lutego do kwietnia 2014 r. za zapłatę czynszu odpowiedzialni byli już tylko B. O. i I. O. (1), w związku z czym w punkcie III. wyroku solidarnie zasądzona została na rzecz strony powodowej kwota 833,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwota skapitalizowanych odsetek ustawowych w wysokości 962,72 zł od dnia 24 października 2014 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie IV. wyroku.

Roszczenie odsetkowe od nieprzedawnionych należności znalazło uzasadnienie w art. art. 481 § 1 k.c. zgodnie z którym jeżeli 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, a jeśli wysokość odsetek nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (art. 481 § 2 k.c.).

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 zd. pierwsze k.p.c., mając na względzie, że wobec częściowego uwzględnienia powództwa koszty powinny zostać stosunkowo rozdzielone. Pozwani B. O., I. O. (1) i A. O. przegrali sprawę w około 65 %, natomiast I. O. (2) jedynie w 12%.

Pozwani B. O., I. O. (1) i A. O. ponieśli niezbędne koszty w wysokości 3.651 zł (3.600 zł wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika oraz 51 zł jako trzykrotność opłaty skarbowej od pełnomocnictwa), strona powodowa poniosła natomiast koszty w wysokości 3.900 zł (300 zł opłaty od pozwu oraz 3.600 zł wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika). Biorąc zatem powyższe pod uwagę, Sąd stosunkowo rozdzielił koszty procesu w odniesieniu do pozwanych B. O., I. O. (1) i A. O., przyjmując, iż stronie powodowej należy się od pozwanych B. O., I. O. (1) i A. O. solidarny zwrot kwoty 1.275 zł, o czym orzekł jak w punkcie V. sentencji wyroku.

W odniesieniu do pozwanej I. O., która nieznacznie uległa żądaniu, zastosowano obciążenie strony powodowej całością kosztów postępowania na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., zasądzając na jej rzecz od strony powodowej kwotę 2.751 zł ($3.600 \text{ zł} * 12\% = 432 \text{ zł}$, $3.617 \text{ zł} * 88\% = 3.183 \text{ zł}$, $3.183 \text{ zł} - 432 \text{ zł} = 2.751 \text{ zł}$). Stąd orzeczono jak w pkt. VI wyroku.