

*Sygn. akt VIII C 1038/16*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

22 marca 2017

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu w VIII. Wydziale Cywilnym

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agata Cieśla

Protokolant Bernadeta Jazłowiecka

po rozpoznaniu na rozprawie 22 marca 2017 we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko M. L.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. L. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 2.541,99 zł (dwa tysiące pięćset czterdzieści jeden złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od:

- kwoty 2.182,53 zł od 01 kwietnia 2015 do dnia zapłaty,

- kwoty 359,46 zł od 23 marca 2016 do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu stronie powodowej kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1038/16

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W., pozewem z 23 marca 2016, wniosła o zasądzenie od pozwanego M. L. kwoty 14.957,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 9.335,74 zł od 01 kwietnia 2015 do dnia zapłaty oraz od kwoty 5.621,70 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto strona powodowa wносиła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że 30 kwietnia 1998 zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy W.. Zgodnie z umową, należności z tytułu umowy najmu pozwany miał uiszczać na rzecz strony powodowej do 10-go dnia każdego miesiąca. Należności te obejmowały czynsz za lokal mieszkalny oraz opłaty za media. Strona powodowa wskazała, że pozwany zaprzestał terminowego uiszczania opłat, a w konsekwencji powstało po jego stronie zadłużenie, którego stan na 31 marca 2015 wynosił łącznie 14.957,44 zł, w tym:

- 9.335,74 zł tytułem należności głównej (czynsz i media) za okres do 31 marca 2015,

- 5.621,70 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie, skapitalizowanych na 31 marca 2015. Strona powodowa wyjaśniła, że wzywała pozwanego do zapłaty pismem z 06 maja 2015, jednakże pozostało ono bezskuteczne.

04 kwietnia 2016 referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu w VII. Wydziale Cywilnym wydał przeciwko pozwanemu M. L. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt VII Nc 2922/16), orzekając zgodnie z żądaniem pozwu (k. 52).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany M. L. zaskarżył nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa. Pozwany zarzucił przedawnienie roszczeń dochodzonych przez stronę powodową. Wyjaśnił dodatkowo, że nieuiszczanie przez niego opłat związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego spowodowane było utratą zatrudnienia. Podniósł, że w 2011 złożył do Gminy W. wniosek o umorzenie zaległości, na który nie otrzymał odpowiedzi (k. 65- 66).

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa, pismem z 29 listopada 2016, wskazała, że zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie albowiem działania procesowe pozwanego w tym zakresie są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nadto strona powodowa zarzuciła, że w niniejszym postępowaniu dochodzi roszczeń również z tytułu opłat za media, które ulegają przedawnieniu z upływem 10 lat (k. 75-76).

Pozwany oświadczeniem złożonym na rozprawie 18 stycznia 2017 wskazał, jest ma niespełna 60 lat i cierpi na depresję, przebywa pod opieką lekarzy. Jego zadłużenie u strony powodowej powstało wskutek utraty przez niego zatrudnienia. Obecnie pozwany prowadzi własną działalność gospodarczą, pracując jako kierowca taksówki i z tego tytułu osiąga miesięczny dochód w wysokości 1.000 - 1.200 zł netto. Regularnie płaci bieżący czynsz. Jego domowy budżet obciąża obowiązek alimentacyjny wobec syna. Uiszcza na jego rzecz kwotę 350 zł miesięcznie. Pozwany nie posiada zobowiązań finansowych z tytułu zawartych umów pożyczek czy kredytów. Nie ma bliskich osób, które mogłyby udzielić mu pomocy finansowej (k. 86-87).

#### ***Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia:***

Gmina W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W., który wchodzi w skład jej zasobu mieszkaniowego.

30 kwietnia 1998 strona powodowa Gmina W. zawarła z pozwanym M. L. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Strony umowy ustaliły stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu na kwotę 1,44 zł, łącznie zaś wynosić miał on 86,03 zł. Określono również, że czynsz płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat za wodę, odbiór nieczystości oraz wywóz śmieci. Opłaty te najemca uiszczać ma w formie zaliczek określonych przez wynajmującego w terminie ustalonym dla opłat czynszowych, a pełne rozliczenie z tego tytułu nastąpi po odczycie licznika przy uwzględnieniu ilości osób zamieszkałych w lokalu lub wykazaniu faktycznych kosztów.

#### **[ *dowód:***

- umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. z 30 kwietnia 1998 k. 16-21]

Strona powodowa zawiadamiała pozwanego o zmianie wysokości opłat z tytułu czynszu oraz opłat niezależnych od wynajmującego. Pismem z 02 marca 2007 poinformowała pozwanego o aktualnej od 01 lipca 2007 stawce czynszu w wysokości 224,40 zł oraz opłat niezależnych od właściciela w wysokości 38,40 zł. W piśmie z 27 grudnia 2007 powiadomiła pozwanego, że od 01 maja 2008 obowiązująca stawka czynszu wynosi 246,66 zł, natomiast opłaty niezależne od wynajmującego 40,45 zł.

Pismem z 06 października 2008 strona powodowa poinformowała pozwanego o nadwyżce z tytułu opłat za zimną wodę i ścieki w wysokości 207,13 zł. Za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2006 nadwyżka w opłatach za zimną wodę i ścieki wynosiła 276,09 zł.

03 lutego 2009 Gmina W. zawiadomiła M. L. o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego; od 01 marca 2009 obowiązywała nowa stawka za dostarczanie wody oraz za wywóz śmieci, od 01 stycznia 2009 obowiązywała nowa stawka za wywóz odpadów stałych.

Zawiadomieniem z 01 kwietnia 2009 pozwany otrzymał informację o stawce czynszu obowiązującej od 256,28 zł od 01 sierpnia 2009. Pismem z 08 lutego 2010 pozwany został zawiadomiony o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego od 01 marca 2010, których wysokość miała wynosić 48,30 zł.

09 marca 2011 strona powodowa poinformowała pozwanego, że od marca 2011 wpłaty z tytułu czynszu i zaliczki na media mają być dokonywane na jedno konto, jednocześnie przypominając, że w 2011 kwota czynszu regulowanego oraz zaliczek na media wynosić będzie łącznie 311,59 zł. Stawka czynszu od 01 października 2011 wynosiła po kolejnych zmianach 295,02, o czym pismem z 01 czerwca 2011 poinformowano pozwanego.

Kolejna zmiana w wysokości opłat z tytułu czynszu oraz opłat za media nastąpiła 01 marca 2012. Koszty związane z zajmowaniem lokalu wynosiły łącznie 355,63 zł. Z kolei od 30 września 2012 opłaty te obowiązywały w wysokości 392,69 zł, o czym pozwany został zawiadomiony pismem z 01 czerwca 2012. Od 01 marca 2013 opłaty za zajmowanie lokalu z powodu zmiany opłat niezależnych od wynajmującego wynosiły łącznie 404,11 zł.

Od 19 lipca 2013 opłaty za zajmowanie lokalu wynosiły 438,16 zł, natomiast od 01 marca 2014 439,78 zł. Pismem z 03 marca 2014 strona powodowa anulowała zawiadomienie z 01 marca 2014, podając, że wysokość opłat za użytkowanie lokalu od 01 marca 2014 wynoszą 407,64 zł.

[ **dowody:**

- zawiadomienie o zmianie czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego z 02 marca 2007 k. 22,
- zawiadomienie o zmianie czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego z 27 grudnia 2007 k. 23,
- zawiadomienie o rozliczeniu kosztów zużycia zimnej wody za okres od 01.01 do 31.12.2005 k. 24,
- zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego z 01 lutego 2009 k. 25,
- zawiadomienie o zmianie czynszu z 01 kwietnia 2009 k. 26,
- zawiadomienie o rozliczeniu kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków za okres od 01.01 do 31.12.2006 k. 27,
- zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego z 08 lutego 2010 k. 28,
- zawiadomienie z 09 marca 2011 k. 29,
- zawiadomienie o zmianie opłat za zajmowanie lokalu z 01.06.2011 z potwierdzeniem odbioru k. 30- 31,
- zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego z 09.02.2012 z potwierdzeniem odbioru k. 32 - 33,
- zawiadomienie o zmianie opłat za zajmowanie lokalu z 01.06.2012 z potwierdzeniem odbioru k. 34- 35,
- zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego z 01.02.2013 z potwierdzeniem odbioru k. 36 - 37,
- zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego z 19.07.2013 k. 38,
- zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego z 30.01.2014 z potwierdzeniem odbioru k. 40 - 41,
- zawiadomienie o wysokości opłat za użytkowanie lokalu z 03.03.2014 k. 42]

Pozwany M. L. dokonywał na rzecz strony powodowej wpłat tytułem czynszu i opłat za media za okres od czerwca do listopada 2013, od stycznia do września 2014 oraz od listopada do grudnia 2014. Wpłaty te zostały zaliczone przez stronę powodową na należności wskazane w tytułach przelewów.

Zadłużenie pozwanego z tytułu opłat za zajmowanie lokalu położonego przy ul. (...) we W. za okres od 31 marca 2006 do 31 marca 2015 wynosi łącznie 14.957,44 zł. Na tą kwotę składa się suma należności głównej w wysokości 9.335,74 zł oraz odsetki ustawowe w wysokości 5.621,70 zł skapitalizowane na 31 marca 2015.

Za okres od 01 kwietnia 2013 do 31 marca 2015 zadłużenie pozwanego wynosi 2.182,53 zł tytułem należności głównej oraz 359,46 zł tytułem odsetek ustawowych, skapitalizowanych na 31 marca 2015.

[ **dowody:**

- kartoteka finansowa czynsz k. 43- 44,
- kartoteka finansowa media k. 45- 46,
- kartoteka finansowa opłaty k. 47- 48,
- zestawienie należności i wpłat – zaległości i nieprzedawnione opłaty za okres od 01.04.2013 do 31.03.2015 k. 81- 81v.,
- potwierdzenia wpłat za okres od czerwca do listopada 2013 oraz od stycznia do września 2014 oraz od listopada do grudnia 2014 k. 92]

Strona powodowa, pismem z 06 maja 2015, wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 14.957,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pozwany nie odebrał wezwania do zapłaty.

[dowód:

wezwanie do zapłaty z 06 maja 2015 wraz z drukiem potwierdzenia odbioru k. 49- 50]

Pozwany ma niespełna 60 lat, cierpi na depresję. Przebywa pod opieką lekarzy. Jego zadłużenie u strony powodowej powstało wskutek utraty przez niego zatrudnienia. Obecnie pozwany od listopada 2011 prowadzi własną działalność gospodarczą, pracując jako kierowca taksówki i z tego tytułu osiąga miesięczny dochód w wysokości 1.000- 1.200 zł netto. Jego domowy budżet obciąża obowiązek alimentacyjny wobec syna w kwocie 350 zł miesięcznie. Pozwany nie posiada zobowiązań finansowych z tytułu zawartych umów pożyczek czy kredytów. Nie ma bliskich osób, które mogłyby udzielić mu pomocy finansowej.

okoliczności bezsporne

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Spór powstał na tle łączącej strony umowy najmu zawartej 30 kwietnia 1998 przez stronę powodową Gminę W. oraz pozwanego M. L., przy czym bezsporną pozostawała okoliczność zawarcia umowy oraz treść jej postanowień.

W ramach umowy najmu zawartej z Gminą W. najemca obowiązany był do uiszczania na jej rzecz czynszu oraz opłat niezależnych od wynajmującego do 10-go dnia każdego miesiąca. Roszczenie strony powodowej znajdowało oparcie w 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.

Za najem lokalu mieszkalnego mieszczącego się we W. przy ul. (...) za okres od 31 marca 2006 do 31 marca 2015 strona powodowa obciążyła pozwanego łączną kwotą 9.335,74 zł należności głównej z tytułu czynszu i opłat za media oraz kwotą 5.621,70 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności powyższych należności skapitalizowanych na 31 marca 2015.

Pozwany nie kwestionował faktu, iż nie uiszczał opłat z tytułu najmu na rzecz strony powodowej. Podniósł natomiast zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego przez stronę powodową w niniejszym postępowaniu. Wyjaśnił ponadto, że od 2013 dokonuje wpłat na rzecz strony powodowej, na dowód czego przedłożył dowody uiszczania opłat z tytułu czynszu i mediów w okresie od czerwca 2013 do listopada 2013 oraz od stycznia 2014 do września 2014 oraz od listopada 2014 do grudnia 2014.

W ocenie Sądu podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia należało uznać częściowo za zasadny i w tym zakresie powództwo oddalić. Z art. 118 k.c. wynika, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Czynsz z tytułu umowy najmu oraz obowiązek uiszczania opłat niezależnych od właściciela (za media) są świadczeniami okresowymi. Tak więc okres przedawnienia dla każdego ze świadczeń wynosi trzy lata. Strona powodowa wniosła pozew 23 marca 2016 o należności naliczone do 31 marca 2015. Powództwo podlegało zatem oddaleniu co do roszczeń strony powodowej, które stały się wymagalne przed 23 marca 2013.

W konsekwencji nieprzedawnione należności strony powodowej za okres od 01 kwietnia 2013 do 31 marca 2015, po uwzględnieniu wpłat dokonywanych przez pozwanego, wynosiły 2.182,53 zł tytułem należności głównej oraz 359,46 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie skapitalizowanych na 31 marca 2015. Wynikały one z zestawienia należności przedłożonego przez stronę powodową wraz z pismem z 29 listopada 2016 (k. 75-81v.), które uwzględniało wpłaty dokonywane przez pozwanego w okresie od czerwca 2013 do listopada 2013 oraz od stycznia 2014 do września 2014 oraz od listopada 2014 do grudnia 2014.

Sąd nie podzielił twierdzenia strony powodowej, jakoby pozwany podnosząc zarzut przedawnienia działał sprzecznie z zasadami współżycia społecznego. Niewątpliwie uchylanie się przez niego od obowiązku ponoszenia opłat związanych z najmem lokalu, w którym zamieszkuje, nie zasługuje na aprobatę w świetle zasad współżycia społecznego. Strona powodowa tolerowała jednak ten stan przez wiele lat, nie podejmując żadnych kroków prawnych i dopuszczając do powstania kilkunastotysięcznego zadłużenia. R. legis instytucji przedawnienia polega na stabilizacji stosunków prawnych i gwarantowaniu ich pewności, dopuszczenie bowiem możliwości realizowania roszczeń bez jakiegokolwiek ograniczenia w czasie prowadziłyby do sytuacji, w której strony pozostawałyby przez dziesiątki lat w niepewności co do swojej sytuacji prawnej. Jak wskazuje się w doktrynie (vide S. Rudnicki w: Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, W-wa 1999, s. 338) i orzecznictwie, nie uwzględnienie zarzutu przedawnienia wymaga daleko posuniętego rygoryzmu co do wyjątkowości sytuacji mogących usprawiedliwić takie stanowisko Sądu. Norma art. 5 k.c. ma bowiem charakter wyjątkowy i można ją zastosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby. Istotą zaś 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, tj. wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. Jak z kolei podkreśla się w judykaturze, klauzule społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego ujęte w art. 5 k.c. należy traktować jako normy społeczne ogólne odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i z związku z tym nie korzysta z ochrony. W ocenie Sądu sytuacja taka nie miała miejsca w sprawie stanowiącej przedmiot rozpoznania, bowiem pozwany podnosząc zarzut przedawnienia nie podjął działań w sposób, który wskazywałyby na naruszanie czy nadużywanie praw, które mu przysługują jako dłużnikowi, a które wprost wynikają z przepisów prawa (art. 117 k.c.), zaś roszczenie dochodzone przez stronę powodową nie ma szczególnego charakteru, który uzasadniałby jego specjalną ochronę.

W ocenie Sądu nie można było także przyjąć za uzasadnione twierdzenia strony powodowej o zastosowaniu 10-letniego terminu przedawnienia należności z tytułu mediów i innych opłat niezależnych od wynajmującego. Wprawdzie żaden przepis prawa nie reguluje terminu przedawnienia należności tytułem opłat niezależnych od wynajmującego, lecz w przedmiotowej sprawie strony umowy najmu samodzielnie określiły, że opłaty te wnoszone będą z góry, do 10-go dnia każdego miesiąca (§ 6 ust. 4 umowy) nadając tym samym takim świadczeniom charakter okresowy. Reasumując, także i w przypadku opłat niezależnych od wynajmującego zastosowanie znajdzie, zgodnie z art. 118 k.c., 3-letni termin przedawnienia.

Ze względów powyższych roszczenie strony powodowej zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części, tj. co do kwoty 2.541,99 zł, którą to w punkcie I. sentencji orzeczenia zasądzone na jej rzecz od pozwanego M. L.. Jak już zostało to wyżej wskazane na zasądzone roszczenie składa się nie tylko kwota należności głównej, ale również należność tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych, które strona powodowa miała prawo naliczać w związku z dokonywaniem wpłat przez pozwanego w latach 2013 i 2014 z opóźnieniem.

W pozostałej części powództwo zostało oddalone, o czym orzeczono w punkcie II. sentencji wyroku.

Orzeczenie o odsetkach zapadło w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c., w myśl którego, 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. Strona powodowa żądała zasądzenia odsetek od kwoty należności głównej od 01 kwietnia 2015 do dnia zapłaty i Sąd, biorąc pod uwagę, że kapitalizacji odsetek ustawowych za opóźnienie dokonano na 31 marca 2015, uznał je za uzasadnione. Odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty zasądzonej tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych należało zasądzić od dnia wniesienia pozwu, tj. od 23 marca 2016, co zgodnie jest z normą art. 482 § 1 k.c.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu Sąd oparł o treść art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu sytuacja życiowa i finansowa pozwanego M. L. w pełni uzasadnia skorzystanie z dobrodziejstwa odstąpienia od obciążania go kosztami procesu. Jak wynikało z oświadczenia pozwanego złożonego na rozprawie 18 stycznia 2017 jego miesięczny dochód wynosi od 1.000 zł 1.200 zł netto, z czego kwotę 350 zł uiszcza tytułem alimentów. Nie byłby on więc w stanie ponieść kosztów procesu na rzecz strony powodowej. Sąd miał na względzie, że strona powodowa wygrała niniejszy proces jedynie w nieznacznej części, tj. w 17 %. Poniesione przez stronę powodową koszty wynosiły łącznie 5.100 zł, w tym 300 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 4.800 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika strony powodowej ustalonego na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. Nr 2015, poz. 1804). Zasądzeniu na rzecz strony powodowej tytułem kosztów procesu podlegałyby więc kwota 867 zł. Odstąpienie od obciążania nią pozwanego, zdaniem Sądu, przyczyni się nadto do szybszego zaspokojenia roszczenia strony powodowej zasądzonych w punkcie I. sentencji wyroku, co zaspokoi interes strony powodowej, leżący u podstaw niniejszego postępowania.

Uwzględniając powyższe, w oparciu o powołane i cytowane w uzasadnieniu przepisy, Sąd orzekł jak w sentencji.