

Sygnatura akt VIII C 1057/16

\$%\$ (...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2016 r.

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

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa G. (...)

przeciwko A. D., M. K. i K. D.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych M. K. i K. D. solidarnie na rzecz strony powodowej G. (...) kwotę 3,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 30 maja 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddała dalej idące powództwo przeciwko pozwanym M. K. i K. D.;

III. zasądza od pozwanej A. D. na rzecz strony powodowej G. (...) kwotę 1,27 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 30 maja 2016 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem, że pozwana A. D. odpowiada za zapłatę tej kwoty z odsetkami solidarnie z pozwanymi M. K. i K. D. w odniesieniu do należności zasądzonej w pkt I wyroku;

IV. oddała dalej idące powództwo przeciwko pozwanej A. D.;

V. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych M. K. i K. D. solidarnie kwotę 255,18 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

VI. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej A. D. kwotę 2.989,77 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: VIII C 1057/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 maja 2016 r. roku strona powodowa G. (...) reprezentowana przez (...) Sp. z o.o. we W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych solidarnie A. D., M. K. i K. D. kwoty 22.159,05 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 18.495,80 zł od dnia 1 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 3.663,25 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty

oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu strona powodowa podała, że w dniu 19 marca 1998 r. roku J. K. i M. K. zawarli ze stroną powodową umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W dniu 18 stycznia 2016 r. J. K. zmarła.

W lokalu w okresie objętym pozwem zamieszkiwali pozwani. Strona powodowa podniosła, że na podstawie zawartej umowy pozwani byli zobowiązani do uiszczania w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca na rzecz strony powodowej czynszu oraz comiesięcznych zaliczek na poczet należności z tytułu mediów. Pozwani zaprzestali jednak uiszczania opłat należnych stronie powodowej. Na dzień 30 listopada 2014 r. zadłużenie pozwanych wynosiło 22.159,05 zł.

Strona pozwana wezwała pozwanych do zapłaty należności. Do dnia wniesienia pozwu pozwani nie odpowiedzieli na wezwania i nie uiszcili dochodzonych pozwem kwot.

Nakazem zapłaty z dnia 9 czerwca 2016 roku, wydanym w postępowaniu upominawczym, powództwo uwzględniono w całości (k. 46).

W złożonym w dniu 5 sierpnia 2016 r. sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani K. D. i M. K. zaskarżyli nakaz zapłaty w części, tj. ponad kwotę 9.231,12 zł należności głównej oraz ponad kwotę odsetek naliczonych: od kwoty 9.231,12 zł od dnia 1 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty i od kwoty 915,31 zł od dnia 30 maja 2016 r. do dnia zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w tym zakresie oraz o zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia należności przysługującej stronie powodowej za okres do 30 maja 2013 r., wskazując, że roszczenia z tytułu czynszu najmu przedawniają się z upływem trzech lat od dnia ich wymagalności, z kolei odsetki za opóźnienie przedawniają się najpóźniej z dniem przedawnienia należności głównej.

W złożonym w dniu 5 sierpnia 2016 r. sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana A. D. zaskarżyła nakaz zapłaty w części, tj. ponad kwotę 3.596,05 zł należności głównej i ponad kwotę odsetek naliczonych: od kwoty 3.596,05 zł od dnia 1 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty i od kwoty 571,61 zł od dnia 30 maja 2016 r. do dnia zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w tym zakresie oraz o zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia należności przysługującej stronie powodowej za okres do 30 maja 2013 r., wskazując, że roszczenia z tytułu czynszu najmu przedawniają się z upływem trzech lat od dnia ich wymagalności, z kolei odsetki za opóźnienie przedawniają się najpóźniej z dniem przedawnienia należności głównej. Wskazała też, że w stosunku do niej powództwo należy też oddalić w części należności przypadających po 1 stycznia 2014 r., gdyż w tej dacie mieszkała już ze swoim partnerem w jego mieszkaniu przy ul. (...) we W..

Pismem z dnia 26 września 2016 r. strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, wskazując, że pozwani wzywani byli do zapłaty zaległych kwot, tak więc mieli świadomość istnienia i wysokości zadłużenia. Z tego względu strona powodowa wniosła o nieuwzględnienie podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia, powołując, że stanowi to zgodnie z art. 5 k.c. nadużycie przysługującego im prawa podmiotowego. Ponadto, strona powodowa wskazała, że do przedawnienia roszczeń z tytułu opłat niezależnych od wynajmującego znajduje zastosowanie 10-letni termin przedawnienia. Zakwestionowała też twierdzenie pozwanej A. D., jakoby nie zamieszkiwała w tym lokalu od stycznia 2014 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 marca 1998 roku strona powodowa zawarła z J. K. i M. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego mieszczącego się przy ul. (...) we W.. Wraz z najemcą zamieszkiwali: A. K., A. D., R. D., K. D..

Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy czynsz płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca (...), natomiast według § 6 ust. 1 oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do ponoszenia następujących opłat za: zimną wodę, odbiór nieczystości płynnych, windę oraz wywóz śmieci, z kolei § 6 ust. 4 umowy stanowi, że opłaty te są płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca (...).

Strona powodowa doręczała najemcy zawiadomienia o zmianie wysokości czynszu i opłat za media.

dowód: - umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 19 marca 1998 roku – k.17-22,

- zawiadomienie z dnia 9 marca 2011 r. – k. 23,
- zawiadomienie o zmianie opłat za zajmowanie lokalu z dnia 1 czerwca 2011r. z potwierdzeniem odbioru – k. 24-25,
- zawiadomienie o zmianie opłat za zajmowanie lokalu z dnia 31 maja 2012 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 26-27,
- zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego z potwierdzeniem odbioru z dnia 9 lutego 2012 r. – k. 28-29,
- zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego z dnia 1 lutego 2013 r. – k. 30,
- zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego z potwierdzeniem odbioru z dnia 19 lipca 2013 r. – k. 31-32,
- zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego z potwierdzeniem odbioru z dnia 30 stycznia 2014 r. – k. 33-34.

Pozwana A. D. w okresie od początku stycznia 2014 r. do maja 2016 r. nie zamieszkiwała w lokalu położonym przy ul. (...) we W., w tym czasie mieszkała w mieszkaniu konkubenta przy ul. (...) we W..

- dowód:** - zeznania świadka E. W. – protokół rozprawy z 17-10-2016 r., protokół skrócony - k. 101,
- zeznania świadka M. D. – protokół rozprawy z 17-10-2016 r., protokół skrócony - k. 101,
 - przesłuchanie pozwanej A. D. – protokół rozprawy z 17-10-2016 r., protokół skrócony - k. 101,
 - przesłuchanie pozwanego M. K. – protokół rozprawy z 17-10-2016 r., protokół skrócony - k. 101,
 - przesłuchanie pozwanej K. D. – protokół rozprawy z 17-10-2016 r., protokół skrócony - k. 101.

Pozwani zaprzestali uiszczania opłat za zajmowany lokal mieszkalny. Zaległość z tytułu opłat za lokal w okresie od listopada 2011 r. do listopada 2014 r. wynosiła 18.495,80 zł oraz 3.663,25 zł tytułem odsetek, w tym:

- za okres od czerwca 2013 r. do listopada 2014 r.: należność główna 9.231,12 zł i odsetki 918,75 zł,
- za okres od czerwca 2013 r. do grudnia 2013 r.: należność główna 3.596,05 zł i odsetki 572,88 zł.

dowód: - kartoteka zadłużenia za poszczególne okresy - opłaty – k. 35-36.

Wezwaniem do zapłaty z dnia 7 stycznia 2015 r. strona powodowa reprezentowana przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 81.224,67 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

dowód: - przedsądowe wezwania do zapłaty z dnia 7 stycznia 2015 r. wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 37-42.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w części objętej zaskarżeniem nakazu zapłaty było uzasadnione jedynie w nieznaczej części co do odsetek. W pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

Spór powstał na tle łączącej strony umowy najmu zawartej dnia 19 marca 1998 roku przez J. i M. K., przy czym bezsporną pozostawała okoliczność zawarcia umowy oraz treść jej postanowień.

W ramach umowy najmu najemca na mocy art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1994 r. Nr 105, poz. 509 z późn.zm.), był zobowiązany do uiszczania na rzecz

strony powodowej opłat za media i czynsz do 10 dnia każdego miesiąca. Pozwani A. D. i K. D. jako osoby pełnoletnie, zamieszkujące w przedmiotowym lokalu mieszkalnym ponosili solidarną odpowiedzialność z najemcą za ewentualnie powstałe zaległości, zgodnie z przepisem art. 688¹ k.c.

Za najem lokalu mieszkalnego mieszczącego się we W. przy ul. (...) za okres od dnia 1 listopada 2011 r. do dnia 30 listopada 2014 r. strona powodowa obciążyła pozwanych łączną kwotą 18.495,80 zł należności głównej z tytułu czynszu i mediów oraz kwotą 3.663,25 zł tytułem odsetek za opóźnienie w płatności powyższych należności.

Pozwani nie zaprzeczali, iż nie uiszczali opłat z tytułu najmu na rzecz strony powodowej. Nie kwestionowali również naliczeń przedstawionych przez stronę powodową. w zakresie zaskarżenia nakazu zapłaty podnieśli natomiast zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego przez stronę powodową w niniejszym postępowaniu, a A. D. - ponadto zarzut niezamieszkiwania w lokalu przez okres od stycznia do listopada 2014 r.

W ocenie Sądu, podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia należało uznać 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 w dniu 30 maja 2016 r. o należności naliczone od dnia 1 listopada 2011 r. do dnia 30 listopada 2014 r. Pozwani zaskarżyli nakaz zapłaty za okres do 30 maja 2013 r. i powództwo podlegało oddaleniu w tym zakresie co do należności głównej. Co do zasady podlegało też oddaleniu w zakresie odsetek, gdyż roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z przedawnieniem roszczenia głównego (vide wyrok SN z 25.05.2005 r., V CK 655/04, Lex nr 152449).

Sąd nie podzielił twierdzenia strony powodowej, jakoby pozwani podnosząc zarzut przedawnienia działali sprzecznie z zasadami współżycia społecznego. Niewątpliwie ignorowanie przez nich obowiązku ponoszenia opłat związanych z najmem lokalu, w którym zamieszkują, 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 kilkudziesięciotysięcznego zadłużenia, zarówno co do należności głównych, jak i odsetek. Ratio legis instytucji przedawnienia polega na stabilizacji stosunków prawnych i gwarantowaniu ich pewności, dopuszczenie bowiem możliwości realizowania roszczeń bez jakiegokolwiek ograniczenia w czasie prowadziło 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 pozwani podnosząc zarzut przedawnienia nie podjęli działań w sposób, który wskazywałby na naruszanie czy nadużywanie praw, które im przysługują jako dłużnikom, 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 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.

Mając na uwadze brzmienie przepisu art. 688¹ k.c., zgodnie z którym za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, a ich odpowiedzialność ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania, Sąd oddalił również żądanie strony powodowej o zapłatę należności czynszowych przeciwko A. D. za okres od stycznia 2014 r. do listopada 2014 r. Jak wynikało bowiem z zeznań świadków i przesłuchania pozwanych, pozwana na początku stycznia 2014 r. przeprowadził się do swojego konkubenta i wróciła do przedmiotowego mieszkania dopiero pod koniec maja 2016 r. Przez ten czas nie spełniała zatem wymogów z cytowanego wyżej przepisu. Oceny powyższej nie zmieniał fakt zameldowania pozwanej w przedmiotowym lokalu w tym okresie. Zameldowanie stanowi bowiem jedynie czynność administracyjną pozostającą bez wpływu na obowiązki cywilnoprawne wynikające z art. 688¹ k.c.

Sąd uwzględnił jedynie żądanie co do części odsetek po dokonaniu ich przeliczenia, opierając się przy tym na zestawieniu należności nieprzedawnionych przedstawionym przez stronę powodową (k. 89). Według tego zestawienia kwota odsetek od należności nieprzedawnionych wyniosła 918,77 zł, a po przeliczeniu przez Sąd i zweryfikowaniu dwóch pozycji (odsetki od kwoty 2.074,21 zł za okres od 11-09-2013 r. do 10-10-2013 r. wynoszą 22,16 zł, a odsetki od kwoty 3.596,05 zł za okres od 11 grudnia 2013 r. do 10 stycznia 2014 r. – 39,70 zł) została pomniejszona do kwoty 918,75 zł. Z kolei odsetki od opłat obciążających pozwaną A. D. wyniosły 572,88 zł i zostały wyliczone w następujący sposób:

- na dzień 10 grudnia 2013 r. - 118,20 zł,

- za okres od 11 grudnia 2013 r. do 30 listopada 2014 r. liczone od kwoty 3.596,05 zł stanowiły kwotę 454,68 zł, co daje sumę 572,88 zł.

Mając to na uwadze Sąd zasądził od pozwanych M. K. i K. D. solidarnie kwotę 3,44 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 30 maja 2016 r. do dnia zapłaty, a od pozwanej A. D. kwotę 1,27 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 30 maja 2016 r. do dnia zapłaty zastrzegając jej solidarną odpowiedzialność z pozostałymi pozwanymi.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c. i art. 100 § 1 zd. 1 k.p.c. rozdzielając stosunkowo koszty procesu.

W odniesieniu do pozwanych M. K. i K. D. Sąd uznał, że przegrali w 46 % (przy uwzględnieniu niezaskarżonej części nakazu zapłaty i kwoty zasądzonej wyrokiem). Odpowiednio do tego stronie powodowej należne były koszty procesu w kwocie 2.346 zł (46% z sumy kosztów zastępstwa procesowego 4.800 zł i opłaty od pozwu 300 zł), a pozwanym reprezentowanym przez jednego pełnomocnika - koszty procesu w kwocie 2.601,18 zł (54% z sumy kosztów zastępstwa procesowego 4.800 zł i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 17 zł). Po wzajemnym zniesieniu kosztów do kwoty 2.346 zł Sąd zasądził na rzecz pozwanych kwotę 255,18 zł.

Pozwana A. D. przegrała w 19 % (również przy uwzględnieniu niezaskarżonej części nakazu zapłaty i kwoty zasądzonej wyrokiem). Odpowiednio do tego stronie powodowej należne były od niej koszty procesu w kwocie 912 zł (19% z kosztów zastępstwa procesowego 4.800 zł, gdyż opłata od pozwu została już rozliczona), a pozwanej - koszty procesu w kwocie 3.901,77 zł (81% z sumy kosztów zastępstwa procesowego 4.800 zł i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 17 zł). Po wzajemnym zniesieniu kosztów do kwoty 912 zł Sąd zasądził na rzecz pozwanej kwotę 2.989,77 zł.

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