

Sygnatura akt VIII C 1156/16

\$%\$ (...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 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 7 listopada 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa G. W.

przeciwko S. M.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej G. W. na rzecz pozwanego S. M. kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: VIII C 1156/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 czerwca 2016 r. strona powodowa G. W. reprezentowana przez (...) Sp. z o.o. we W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego S. M. kwoty 1.645,22 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 829,72 zł od dnia 1 marca 2016 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 815,50 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

oraz kosztami procesu według norm przepisanych,

W uzasadnieniu żądania pozwu strona powodowa podała, że w dniu 1 kwietnia 1995 roku pomiędzy stroną powodową – G. W. a S. M. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Pozwany w 2008 r. udostępnił lokal mieszkalny osobom trzecim, a w dniu 23 lipca 2009 r. dokonał wymeldowania z przedmiotowego lokalu, lecz nie wydał go stronie powodowej. Pismem z 23 listopada 2009 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zaprzestania podnajmowania lokalu mieszkalnego osobom trzecim oraz do jego opuszczenia. Następnie, pismem z dnia 10 marca 2010 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu umowę najmu, ze skutkiem na dzień 31 marca 2010 r. Strona powodowa wskazała, że pozwany zaprzestał terminowego uiszczania opłat z tytułu najmu (tj. czynszu i mediów). Zadłużenie pozwanego względem strony powodowej z tego tytułu na dzień 29 lutego 2016 r. wynosi 1.645,22 zł w tym 829,72 zł tytułem należności głównej za okres do dnia 31 marca 2010 r. oraz 815,50 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie, skapitalizowanych na dzień 29 lutego 2016 r. Strona powodowa wskazała także, że wystosowała do pozwanego wezwanie do zapłaty, które pozostało jednak bezskuteczne.

W złożonym w dniu 12 września 2016 roku sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył wydany w dniu 21 czerwca 2016 r. nakaz zapłaty w całości, wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania na jego rzecz od strony powodowej.

Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia objętego pozwem wskazując, że strona powodowa w niniejszym postępowaniu dochodzi kwot za okres do dnia 31 marca 2010 r., a więc termin przedawnienia upłynął najpóźniej w dniu 31 marca 2013 r., natomiast pozew został złożony w roku 2016. Dodatkowo pozwany podniósł, że strona powodowa nie wskazała, jakie konkretne kwoty oraz za jakie okresy stanowią podstawę żądania i w jaki sposób zostały one wyliczone. Wskazał też, iż strona powodowa nie udowodniła okoliczności, że pozwany miał możliwość zapoznania się z treścią zawiadomień o zmienia wysokości opłat. Pozwany zauważył dodatkowo, że jeżeli wziąć za wiarygodne dokumenty prywatne przedłożone przez stronę powodową, to według ich treści, to strona powodowa powinna zwrócić pozwanemu kwotę 96,04 zł.

Pismem z dnia 7 października 2016 r. strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie wskazując, że pozwany wzywany był do zapłaty zaległych kwot, tak więc miał świadomość istnienia i wysokości zadłużenia. Z tego względu strona powodowa wniosła o nieuwzględnianie podniesionego zarzutu przedawnienia, powołując, że stanowi to zgodnie z art. 5 k.c. nadużycie przysługującego mu prawa podmiotowego. Ponadto strona powodowa wskazała, że do przedawnienia roszczeń z tytułu opłat niezależnych od wynajmującego znajduje zastosowanie 10-letni termin przedawnienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 kwietnia 1995 roku strona powodowa zawarła z pozwanym S. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Zgodnie z § 4 ust. 2 i 3 umowy czynsz w kwocie 11,84 zł płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca (...), natomiast według § 6 ust. 1 oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do ponoszenia dodatkowych opłat, a § 6 ust. 2 i 4 umowy stanowi, że opłaty te, w formie miesięcznych zaliczek są płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca (...).

(dowód: - umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 kwietnia 1995 roku – k. 14-17 verte)

Od 1 kwietnia 2008 r. pozwany nie zamieszkiwał w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) we W., zamieszkiwał tam natomiast Ł. K. wraz z żoną A. K.. W lipcu 2009 r. pozwany S. M. wymeldował się z powyższego lokalu mieszkalnego.

(dowód: - pismo Ł. K. z dnia 15 marca 2010 r. – k. 18 verte,

- notatka z wizyty najemcy z 29 grudnia 2009 r. – k. 19,

- pismo (...) Sp. z o.o. z siedziba we W. z 8 stycznia 2010 r. – k.19 verte oraz k. 81,

- notatka służbowa z dnia 26 października 2009 r. – k. 20,

- notatka służbowa z dnia 12 lutego 2010 r. – k. 21,

- notatka służbowa z dnia 24 marca 2010 r. – k. 22,

- pismo (...) Sp. z o.o. z siedziba we W. z 15 marca 2010 – k. 22 verte,

- notatka służbowa z dnia 2 września 2010 r. – k. 23).

Pismem z dnia 23 listopada 2009 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zaprzestania podnajmowania lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. Następnie strona powodowa pismem z dnia 10 marca 2010 r.

wypowiedziała pozwanemu umowę najmu tego lokalu mieszkalnego ze skutkiem prawnym na dzień 30 kwietnia 2010 r.

(dowód: - pismo strony powodowej z dnia 23 listopada 2009 r. – k. 24,

- pismo strony powodowej z dnia 10 marca 2010 r. – k. 25)

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

(dowód: - zawiadomienie z dnia 2 marca 2007 r. wraz z kserokopią koperty- k. 86,

- zawiadomienia o zmianie opłat z dnia 2 stycznia 2008 r –k. 26 verte oraz k. 85 verte,

- zawiadomienie o rozliczeniu kosztów poboru wody z dnia 14 marca 2008 r. – k. 27,

- zawiadomienie o zmianie czynszu z dnia 5 stycznia 2009 r. wraz – k. 27 verte oraz k. 83, 84

- zawiadomienie o zmianie opłat za media z 16 kwietnia 2008 r. wraz z kserokopią koperty– k. 28 oraz k. 84 verte,

- zawiadomienie o rozliczeniu kosztów nieczystości stałych z dnia 25 sierpnia 2008 .r – k. 29,

- zawiadomienie o rozliczeniu kosztów wywozu nieczystości stałych z dnia 27 lutego 2009 r. – k. 30,

- zawiadomienie o zmianie czynszu z dnia 9 kwietnia 2009 r. – k. 31 oraz k. 82 verte,

- zawiadomienie o rozliczeniu kosztów poboru wody z dnia 27 kwietnia 2009 r. – k. 32,

- zawiadomienie o rozliczeniu kosztów poboru wody z dnia 15 września 2009 r. – k. 33,

- zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od właściciela z dnia 10 lutego 2010 r. wraz z kserokopią koperty– k. 34- 35 oraz k. 82,

- zawiadomienie o rozliczeniu kosztów poboru wody z dnia 3 marca 2010 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 36 – 37,

- zawiadomienie o rozliczeniu kosztów wywozu nieczystości stałych z dnia 15 czerwca 2010 r. – k. 38,

- zawiadomienie o rozliczeniu kosztów poboru wody z dnia 10 grudnia 2010 r. wraz z kserokopią koperty – k. 39 -40,

- zawiadomienie o rozliczeniu kosztów wywozu nieczystości stałych z dnia 1 czerwca 2011 r. wraz z kserokopią koperty– k. 41 – 42,

- zawiadomienie o rozliczeniu kosztów wywozu nieczystości stałych z dnia 1 czerwca 2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k.87 – 88 verte).

Pozwany S. M. pismem z dnia 19 lipca 2011 r. oraz z dnia 23 listopada 2011 r. zwrócił się do strony powodowej o zwrot nadpłaconej przez niego kwoty w wysokości 272,52 zł. Strona powodowa odmówiła zwrotu żądanej przez pozwanego kwoty.

(dowód: - pismo pozwanego z dnia 19 lipca 2011 r. – k. 58,

- pismo pozwanego z dnia 23 listopada 2011 r. wraz z wyciągiem z konta – k. 59- 60,

- pismo (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. z dnia 10 marca 2016 r. – k. 93 – 95,

- pismo (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. z dnia 25 czerwca 2013 r. – k. 96).

Pozwany zaprzestał terminowego i całościowego uiszczenia opłat z tytułu najmu. Zadłużenie z tytułu czynszu najmu i innych opłat wynosiło na dzień 29 lutego 2016 r. 829,72 zł oraz 815, 20 zł tytułem odsetek.

(dowód: - zweryfikowana kartoteka finansowa czynsz – k. 43 oraz k. 91,

- zweryfikowana kartoteka finansowa media – k. 44 oraz k. 92,

- zweryfikowana kartoteka finansowa opłaty – k. 45 oraz k. 90,

- tabela dokumentująca zarachowanie wpłat – k. 46,

- naliczenia kartoteki finansowej pozwanego – k. 89).

Strona powodowa pismem z dnia 11 kwietnia 2016 r. wezwała pozwanego do zapłaty należnych jej na dzień 29 lutego 2016 r. kwot, tj. 829,72 zł tytułem należności głównej oraz 815,50 zł tytułem odsetek.

(dowód: - pismo strony powodowej z dnia 11 kwietnia 2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 47-49).

Sąd zważył co następuje:

Powództwo było nieuzasadnione i jako takie podlegało oddaleniu.

Spór powstał na tle łączącej strony umowy najmu zawartej dnia 1 kwietnia 1995 roku, 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 uiszczenia na rzecz strony powodowej opłat za media i czynsz do 10 dnia każdego miesiąca.

Za najem lokalu mieszkalnego mieszczącego się we W. przy ul. (...) za okres do dnia 31 marca 2010 r. strona powodowa obciążyła pozwanego łączną kwotą 1. 645,22 zł, w tym 829,72 zł należności głównej z tytułu czynszu i mediów oraz kwotą 815,50 zł tytułem odsetek za opóźnienie, skapitalizowanych na dzień 29 lutego 2016 r.

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. Ponadto, pozwany podnosząc wątpliwość co do wiarygodności informacji wskazanych przez stronę powodową zauważył, że zgodnie z kartotekami finansowymi lokalu, nie tylko nie posiada zadłużenia względem strony powodowej, ale wręcz dokonał na jej rzecz nadpłaty w kwocie 96,04 zł.

W ocenie Sądu, podniesiony przez pozwanego 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 uiszczenia 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 8 czerwca 2016 r. o należności naliczone do dnia 31 marca 2010 r. Powództwo podlegało zatem oddaleniu w całości.

Sąd nie podzielił twierdzenia strony powodowej, jakoby pozwany podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia działał sprzecznie z zasadami współzycia społecznego. Niewątpliwie ignorowanie przez niego obowiązku ponoszenia opłat związanych z najmem lokalu, w którym zamieszkiwał, nie zasługuje na aprobatę w świetle zasad współzycia społecznego. Strona powodowa tolerowała jednak ten stan przez wiele lat, nie podejmując żadnych kroków prawnych i dopuszczając do powstania 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 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 wskazywałby 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. Bez znaczenia, zdaniem Sądu, pozostawała dla oceny zachowania pozwanego, okoliczność, iż bez zgody strony powodowej, podnajmował on mieszkanie osobom trzecim.

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 w formie miesięcznych zaliczek, wnoszone będą z góry, do 10-go dnia każdego miesiąca (§ 6 ust. 2 i 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 w całości nie zasługiwało na uwzględnienie i jako takie podlegało oddaleniu.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu Sąd oparł o treść art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powyższy przepis ustanawia dwie zasady rozstrzygania o kosztach procesu – zasadę odpowiedzialności za wynik procesu oraz zasadę kosztów niezbędnych i celowych. Zasada odpowiedzialności za wynik procesu oznacza, że strona, która przegrała sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu. Z kolei z zasady kosztów niezbędnych i celowych wynika, że strona przegrywająca zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi tylko te poniesione koszty procesu, które były niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony. W związku z powyższym Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego S. M. kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, które stanowiły koszty zastępstwa procesowego na podstawie § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. Nr 2015, poz. 1804) i opłata skarbową od pełnomocnictwa.

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