

Sygnatura akt VIII C 1623/18

\$%\$ (...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2019 r.

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

Przewodniczący: Sędzia Anna Martyniec

Protokolant: Alicja Winiarska

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2019 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa G. W.

przeciwko M. K., R. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych M. K. i R. K. solidarnie na rzecz strony powodowej G.W. kwotę 1.578,81 zł (tysiąc pięćset siedemdziesiąt osiem złotych osiemdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 1.341,73 zł od dnia 1 lutego 2018 r. do dnia zapłaty i od kwoty 237,08 zł od dnia 27 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych kwoty po 1.111,94 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1623/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 kwietnia 2018 roku powódka G. W. wystąpiła przeciwko pozwanym R. K. oraz M. K. o zapłatę kwoty 8 775,20 zł wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 3 212,94 zł od dnia 1 lutego 2018 roku do dnia zapłaty oraz 5 562,26 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że reprezentowana przez Zarząd Z. K.zawarła z pozwanymi, jako wynajmujący, umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. Pozwani nie zapłacili w terminie należności wynikających z umowy. Kwota należności głównej za okres od 30 kwietnia 2004 roku do 31 stycznia 2018 wynosi 5 562,26 zł, natomiast kwota odsetek ustawowych za opóźnienie skapitalizowanych na dzień 31 stycznia 2018 roku wynosi 3 212,94 zł. Powódka wzywała pozwanych do zapłaty należności z tytułu umowy, jednakże w wyznaczonym terminie nie zostały uregulowane.

W dniu 23 maja 2018 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VII Wydziale Cywilnym wydał w sprawie o sygn. akt VII Nc 6142/18 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Sprzeciwem z dnia 6 sierpnia 2018 roku pozwany M. K. zaskarżył nakaz zapłaty w całości, zgłaszając zarzuty przedawnienia roszczenia, a także nieudowodnienia istnienia roszczenia oraz jego wysokości oraz wnosząc o oddalenie

powództwa, a także zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że strona powodowa nie wskazała podstawy przedłożonej korekty finansowej, na której opiera swoje roszczenie. Co więcej, powódka wskazuje, że dochodzi zapłaty kwoty 8 755,20 zł za okres od 3 kwietnia 2004 roku do 31 stycznia 2018 roku, jednakże we wspomnianym dokumencie naliczane należności zaczynają się od kwoty 2 160,73 zł w kolumnie „Saldo zaległości głównej, nadpłata” oraz kwoty 1 165,46 zł w kolumnie „Saldo odsetek”, przy czym nie wskazano ani prawnej ani faktycznej podstawy naliczenia tychże kwot. Pozwany przez wiele lat nie otrzymywał wezwań do zapłaty, a na złożoną reklamację w sprawie obliczenia zadłużenia, nie otrzymał odpowiedzi. Pozwany podniósł, że strona powodowa nie udowodniła istnienia roszczenia, nie wykazała czego konkretnie zadłużenie dotyczy, ani jakie są jego poszczególne składowe i z jakiego tytułu wynikają kwoty żądane pozwem.

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 12 października 2018 roku powódka podniosła, że podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa, prowadzące w konsekwencji do pozbawienia G. (...) W. środków na niezbędne wydatki publiczne. W odniesieniu do podstawy i wysokości wyliczeń strona powodowa wskazała, że strona pozwana była zobowiązana do regulowania tytułem czynszu oraz opłat eksploatacyjnych należności wynoszących w okresach: od kwietnia 2015 roku do lutego 2016 roku 273,28 zł, od marca 2016 roku do czerwca 2017 roku 280,43 zł miesięcznie, natomiast od 1 lipca 2017 roku 299,98 zł. Na te kwoty składają się czynsz najmu stanowiący iloczyn powierzchni lokalu i stawki bazowej ustalonej na podstawie zarządzenia Prezydenta W. pomniejszonej odpowiednio o 30% z tytułu WC poza lokalem oraz braku w lokalu CO i ciepłej wody dostarczanej z zewnątrz, opłata za zimną wodę stanowiąca iloczyn ustalonej normy zimnej w wody – 2,4 m³, liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz stawki bazowej ustalonej uchwałą Rady Miejskiej W., opłata za ścieki stanowiąca iloczyn ustalonej normy zimnej wody, liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz stawki bazowej ustalonej uchwałą Rady Miejskiej W., abonament za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków oraz opłata za selektywne odpady komunalne stanowiąca iloczyn powierzchni lokalu oraz stawki bazowej ustalonej uchwałą Rady Miejskiej W.. W zakresie sposobu zarachowania wpłat określonych w kartotece powódka wskazała, że wpłaty były rozliczane były zgodnie z tytułami przelewów w poczet czynszu najmu i opłat za media w poszczególnych miesiącach. Natomiast uwzględnione w kartotece finansowej kwoty korekt stanowią należności z tytułu niedopłat lub nadpłat związanych ze zużyciem mediów, powstałych po ich rozliczeniu.

Postanowieniem z dnia 1 października 2019 r. Sąd: uchylił zarządzenie o pozostawieniu przesyłki zawierającej odpis nakazu zapłaty, adresowanej do pozwanego R. K., w aktach ze skutkiem doręczenia; uchylił postanowienie z dnia 29 października 2018 r. w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty co od tego pozwanego; umorzył postępowanie wywołane skargą pozwanego na orzeczenie referendarza sądowego w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty.

Sprzeciwem z dnia 28 października 2019 roku pozwany R. K. zaskarżył nakaz zapłaty w całości, podnosząc zarzut przedawnienia i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwany powieł argumentację przedstawioną w sprzeciwie od nakazu zapłaty złożonym przez pozwanego M. K..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa G. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. Lokalem tym zarządza jednostka organizacyjna G. (...) W. – Zarząd Z. K..

Okoliczności bezsporne.

W dniu 25 października 1997 roku pozwani R. K. i M. K. zawarli z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni 39,90 m² położonego we W. przy ulicy (...), na czas nieokreślony.

Dowód: umowa najmu z 25.10.1995 r. (k. 8-11).

W § 4 umowy czynsz najmu został ustalony na kwotę 54,66 zł. Nadto pozwani zobowiązali się do ponoszenia opłat za zimną wodę oraz wywóz śmieci w łącznej kwocie 21,60 zł. Zawiadomieniami z dnia 23 marca 2015 roku oraz 2 lutego 2016 roku strona powodowa informowała o zmianie wysokości czynszu i opłat na obowiązujące odpowiednio łączne kwoty: 273,28 zł od 1 kwietnia 2015 roku oraz 280,43 zł od 1 marca 2016 roku. Natomiast zawiadomieniem z dnia 3 lutego 2017 powódka poinformowała o zmianie wysokości czynszu na kwotę 212,27 zł obowiązującą od 1 lipca 2017 roku.

Strona powodowa zawiadamiała również o rozliczeniu kosztów:

a) dostawy wody i odprowadzenia ścieków:

- 10 czerwca 2015 r. za rok 2013 – niedobór na kwotę 528,68 zł,
- 8 września 2015 r. za rok 2014 – niedobór na kwotę 703,10 zł,
- 8 września 2015 r. za okres od 20 lutego 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. – nadwyżka 102,81 zł,
- 23 lutego 2016 r. za okres od 1 lipca 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. – nadwyżka 193,44 zł,
- 26 września 2016 r. za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2016 r. – niedobór na kwotę 128,06 zł,
- 3 marca 2017 r. za okres od 1 lipca 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. – niedobór na kwotę 2,17 zł,
- 17 października 2017 r. za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. – nadwyżka 623,65 zł,

b) abonamentu z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków:

- 8 września 2015 r. za rok 2014 – nadwyżka 17,50 zł,
- 15 czerwca 2016 r. za rok 2015 – nadwyżka 17,49 zł,
- 17 października 2017 za rok 2016 – nadwyżka 19,31 zł.

Dowód: umowa najmu z 25.10.1995 r. (k. 8-11); zawiadomienie o wysokości opłat z 23.03.2015 r. (k. 46); zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego z 02.02.2016 r. (k. 47); zawiadomienie o zmianie czynszu z 03.02.2017 (k. 48); zawiadomienia o rozliczeniu kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków (k. 57, 58, 60, 61, 63, 64, 65) zawiadomienia o rozliczeniu kosztów abonamentu z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków (k. 59, 62, 66).

Wysokość zadłużenia z tytułu nieuiszczonych należności w wysokości czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych za okres od 27 kwietnia 2015 roku do 31 stycznia 2018 roku wraz ze skapitalizowanymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie, wynosi łącznie 1.578,81 zł, w tym należność główna w kwocie 1.341,73 zł a odsetki – 237,08 zł.

Dowód: kartoteka finansowa lokalu przy ul. (...) (k. 162).

Pozwany R. K. od 2011 roku zamieszkuje w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...).

Dowód: przesłuchanie pozwanego R. K. (k. 129-130; 138); przesłuchanie pozwanego M. K. (k. 138); zaświadczenie z (...) (k. 140); zaświadczenie z 11-09-2019 r. (k. 141; PIT-11 (k. 142-143); kartoteka podatkowa za rok(...)(k. 144).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo wytoczone w niniejszej sprawie przez G. W. przeciwko pozwanym M. K. i R. K. zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Materialnoprawną podstawę żądania strony powodowej stanowił przepis 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. Natomiast w myśl przepisu art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. 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 nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca (§ 2).

Podstawowym obowiązkiem najemcy jest zatem płacenie czynszu jako świadczenia wzajemnego za oddanie przez wynajmującego rzeczy do używania. Korzystanie z rzeczy jest uprawnieniem najemcy i pozostaje bez wpływu na obciążenie zapłatą czynszu, która powinna nastąpić ze względu na zrealizowany przez wynajmującego obowiązek wydania rzeczy najemcy do używania. Termin płatności czynszu ma znaczenie dla ustalenia wymagalności roszczenia wynajmującego o spełnienie świadczenia czynszowego i tym samym dla określenia początku biegu przedawnienia tego roszczenia. W razie nieterminowego uiszczania czynszu przez najemcę, wynajmujący może domagać się odsetek za opóźnienie.

W myśl art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na stronie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Uwzględniając treść art. 6 k.c. trzeba stwierdzić, że do osoby występującej z pozwem należy udowodnienie faktów pozytywnych, które stanowią podstawę powództwa, gdyż z faktów tych wywodzi ona swoje prawo. Do przeciwnika natomiast należy wykazanie okoliczności niweczających to prawo lub uniemożliwiających jego powstanie (OSNP 1998/18/537). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 232 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.) (OSNC 1997/6-7/76 Przegląd Sądowy 2001/4/81). Innymi słowy na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, a na stronie pozwanej obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jej wnioski o oddalenie powództwa. Wobec zakwestionowania przez pozwanych wysokości roszczenia, ciężar dowodu zgodnie z art. 232 k.p.c. spadł na powódkę. W ocenie Sądu G. W. podolała temu obowiązkowi przedkładając dowody z dokumentów w postaci kartoteki finansowej, zawiadomień o zmianie wysokości opłat oraz wyciągu z konta. Wiarygodność danych zawartych w kartotece finansowej została potwierdzona dołączonymi zawiadomieniami o zmianie wysokości opłat należnych za lokal, a także zawiadomieniami o rozliczeniu kosztów zużycia mediów. Pozwani nie powołali zaś dowodów, które przeczyłyby rzetelności tych rozliczeń. Stąd też Sąd oparł na tych dokumentach ustalenia faktyczne.

Zasadny natomiast okazał się podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia. Żądaniem pozwu objęte zostały należności powstałe w okresie od 30 kwietnia 2004 roku do 31 stycznia 2018 roku oraz skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie przysługujące od tych kwot. Zgodnie z treścią art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Niewątpliwie płatny miesięcznie czynsz najmu jest świadczeniem okresowym i jako taki ulega przedawnieniu we wskazanym trzyletnim terminie. Termin przewidziany dla świadczeń okresowych obowiązuje również w odniesieniu do roszczeń odsetkowych, co więcej jako roszczenie uboczne roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego (za uchwałą siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2005 r., III CZP 42/04).

Sąd nie przychylił się także do stanowiska powódki jakoby skorzystanie przez pozwanych z zarzutu przedawnienia pozostawało w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Instytucja przedawnienia roszczeń majątkowych ma na celu zapewnienie pewności w obrocie prawnym, a zwłaszcza w obrocie gospodarczym. Natomiast powoływanie się na nadużycie prawa może mieć jedynie charakter wyjątkowy, podyktowany szczególnymi okolicznościami zachodzącymi w danej sprawie, jeżeli w ogólnym odczuciu społecznym skorzystanie z przysługującego prawa byłoby nie do pogodzenia z powszechnie respektowanymi zasadami współzycia. Nie może służyć próbie pozbycia pozwanych

należnego im uprawnienia z tego tylko powodu, że powódka prowadząc działalność w zakresie najmu lokali nie dochowała należytej staranności i nie zażądała zapłaty należnego roszczenia w przewidzianym przepisami prawa terminie. Zatem zważywszy na brak w niniejszej sprawie jakichkolwiek wyjątkowych okoliczności, które mogłyby uzasadniać uznanie podniesienia zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa, Sąd uznał roszczenie powódki za przedawnione w zakresie należności powstałych przed dniem 27 kwietnia 2015 roku, tj. terminie wcześniejszym niż trzy lata przed datą wniesienia pozwu.

Należność za okres nieprzedawniony wraz ze skapitalizowanymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie, wynosi łącznie 1.578,81 zł, w tym należność główna w kwocie 1.341,73 zł a odsetki – 237,08 zł. Dalej idące powództwo Sąd oddalił.

O odsetkach Sąd orzekł stosownie do przepisu art. 481 § 1 i 2 zd. 1 k.c. oraz art. 482 k.c., zgodnie z którymi 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 jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych, zaś od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt I i II wyroku.

O kosztach procesu w punkcie III wyroku orzeczono w oparciu o przepis art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Żądanie pozwu dotyczyło zapłaty kwoty 8.775,20 zł, zaś powództwo uwzględniono co do kwoty 1.578,81 zł, w związku z czym strona powodowa przegrała spór w 82%, wygrała zaś w 18%. Strona powodowa poniosła koszty w łącznej kwocie 2.100 zł, w tym opłata od pozwu w wysokości 300zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1800 zł ustalone w oparciu o § 2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym na dzień wytoczenia powództwa, zatem należne jej były koszty w kwocie 378 zł (18% z 2.100 zł). Z kolei pozwani, z których każdy reprezentowany był przez innego pełnomocnika, ponieśli koszty w kwocie po 1.817 zł (wynagrodzenie pełnomocnika i opłata skarbową od pełnomocnictwa), z czego należne im było po 1.489,94 zł (82% z 1.817 zł). Po wzajemnym zniesieniu tych kwot do 378 zł Sąd zasądził na rzecz każdego z pozwanych od strony powodowej po 1.111,94 zł (1.489,94 zł – 378 zł).