

Sygnatura akt VIII C 1547/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2019 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący : Sędzia Bartłomiej Koelner

Protokolant: Izabela Konieczna

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 października 2019 r. we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko L. G., Ł. G.

o zapłatę

na skutek sprzeciwu pozwanych od nakazu zapłaty z dnia 11 czerwca 2019 roku wydanego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygnaturze akt VII Nc 3762/19 co do należności ponad kwotę 18318,54 zł i kosztów procesu.

I. oddała powództwo, co do kwoty 45.705,78 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 31.433,20 zł od dnia 1.11.2018 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 14.272,58 zł od dnia 26.04.2019 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 1630,77 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 26 kwietnia 2019 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez radcę prawnego, domagała się od pozwanych L. G. i Ł. G. solidarnie zapłaty kwoty 64.024,32 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 43.238,06 zł od dnia 1 listopada 2018 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 20.786,26 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W treści uzasadnienia wskazała, że w dniu 24 kwietnia 1995 r. strona powodowa zawarła z Z. G. (matka pozwanego L. G.) na czas nieokreślony umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., stanowiącego własność Gminy W.. Po śmierci najemcy w stosunek najmu z mocy prawa wstąpił pozwany L. G., co zostało potwierdzone aneksem do umowy z dnia 16 lutego 2011 r. Wskazała, że dnia 9 stycznia 2015 r. strona powodowa zawarła z pozwanym L. G. porozumienie w sprawie rozłożenia na raty zadłużenia z tytułu umowy najmu, które pozwany nie spłacał. Zaznaczyła, że pozwany uznał zadłużenie co do kwoty 20.015,95 zł na dzień 30 września 2012 r., jednakże go nie uregulował. Do zapłaty zgodnie ze stanowiskiem strony powodowej zobowiązani są solidarnie oprócz najemcy wspólnie z nim stale zamieszkujące osoby pełnoletnie, tym samym obaj pozwani winni uiścić dochodzącą należność. Wobec tego, zadłużenie pozwanych za okres od dnia 1 października 2012 r. do dnia 31 października opiewa na kwotę 64.024,32 zł, w tym 43.238,06 zł należności głównej za czynsz i media oraz odsetki ustawowe za opóźnienie w kwocie 20.786,26 zł skapitalizowane na dzień 31 października 2018 r.

W dniu 11 czerwca 2019 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt VII Nc 3762/19.

W dniu 31 lipca 2019 r. pozwani skutecznie złożyli sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w części, co do kwoty 45.705,78 zł wraz z ustawowymi odsetkami i wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia należności głównej w kwocie 31.433,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty w wysokości 14.272,58 zł.

W uzasadnieniu wskazali, że czynsz za okres objęty pozwem, tj. od dnia 1 października 2012 r. do dnia 25 kwietnia 2016 r. jest przedawniony, bowiem roszczenia o świadczenia okresowe przedawniają się z upływem lat trzech.

Pismem z dnia 4 października 2019 r. strona powodowa podtrzymała żądanie w całości.

Sąd zważył, co następuje:

Strona powodowa Gmina W. w dniu 24 kwietnia 1995 r. zawarła z Z. G. umowę najmu samodzielnego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. o powierzchni 59,08 m². Zgodnie z § 7 opłata czynszowa wynosiła 31,90 zł.

Bezsporne, a nadto:

- umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 24 kwietnia 1995 r., k. 9-11

Po śmierci najemcy lokalu w 2010 r., Z. G., w stosunek najmu wstąpił jej syn L. G. i synowa M. G., co potwierdził aneks do umowy z dnia 16 lutego 2011 r. Załącznik niniejszego aneksu stanowił załącznik określający wysokość czynszu z tytułu najmu,

który wynosił kwotę 251,68 zł miesięcznie (= 4,26 zł x 59,08 m²).

Bezsporne, a nadto:

- aneks do umowy najmu z dnia 16 lutego 2011 r. wraz z załącznikiem, k. 12;

Obecnie w przedmiotowym lokalu zamieszkują pozwani L. G. i Ł. G..

Bezsporne.

Dnia 9 stycznia 2016 r. strona powodowa zawarła z pozwanym L. G. porozumienie, na mocy którego w § 1 strony zgodnie oświadczyły, że według stanu na dzień 30 września 2012 r. należności tytułem czynszu i opłat za media wynosiły kwotę 20.015,95 zł. W myśl § 2 w/w porozumienia pozwany miał dokonać spłaty zadłużenia w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 lutego 2020 r. w 60. ratach.

Zgodnie z § 3 w przypadku, gdy strona powodowa ustali, że dłużnik nie opłacał zobowiązania terminowo i w pełnej wysokości którejkolwiek z rat, nie dokonał płatności terminowo i w pełnej wysokości bieżących należności pieniężnych z tytułu najmu lokalu za co najmniej dwa pełne okresy ich płatności, dowody, na podstawie których została udzielona ulga w spłacie należności okazały się fałszywe lub pozwany wprowadził stronę powodową w błąd co do okoliczności uzasadniających udzielenie ulgi – niespłaconą należność pieniężną określona w tymże porozumieniu stanie się natychmiast wymagalna wraz z odsetkami za zwłokę należnymi od pierwszego terminu wymagalności do dnia jej zapłaty.

bezsporne.

W dniu 4 czerwca 2012 r. strona powodowa poinformowała pozwanego L. G. o zmianie opłat za zajmowanie lokalu od dnia 1 października 2012 r. Łączna wysokość czynszu najmu opiewać miała na kwotę 386,75 zł, w tym opłata za zimną wodę 20,50 zł (= 5 m³ x 3,80 zł), odprowadzanie nieczystości płynnych 21,52 zł (= 5 m³ x 3,95 zł), abonament za zimną

wodę 0,25 zł, abonament za odprowadzanie nieczystości 0,06 zł, czynsz regulowany 326,12 zł (= 59,08 m² x 5,52 zł), wywóz nieczystości stałych 18,47 zł (= 2 os. x 8,5514 zł).

Dowód: - zawiadomienie o zmianie opłat za zajmowanie lokalu z dnia 4 czerwca 2012 r., k. 14

Od miesiąca marca 2013 r. powyższa należność za korzystanie z lokalu wzrosła do kwoty 411,12 zł, w tym opłata za zimną wodę 21,33 zł (= 5 m³ x 3,95 zł), odprowadzanie nieczystości płynnych 23,81 zł (= 5 m³ x 4,41 zł), abonament za zimną wodę 0,25 zł, abonament za odprowadzanie nieczystości 0,06 zł, czynsz regulowany 326,12 zł (= 59,08 m² x 5,52 zł), wywóz nieczystości stałych 39,55 zł (= 2 os. x 18,31 zł).

Kolejno od miesiąca marca 2014 r. należność względem Gminy W. tytułem czynszu i opłat za media wynosiła łącznie kwotę 410,94 zł miesięcznie, w tym opłata za zimną wodę 21,44 zł (= 5 m³ x 3,97 zł), odprowadzanie nieczystości płynnych 25,06 zł (= 5 m³ x 4,64 zł), abonament za zimną wodę 0,25 zł, abonament za odprowadzanie nieczystości 0,06 zł, czynsz regulowany 326,12 zł (= 59,08 m² x 5,52 zł), wywóz nieczystości stałych 38,01 zł (= 2 os. x 17,5926 zł).

Następnie począwszy od miesiąca września 2015 r. należność miesięczna za korzystanie z lokalu wynosiła kwotę 464,37 zł, w tym opłata za zimną wodę 21,44 zł (= 5 m³ x 3,97 zł), odprowadzanie nieczystości płynnych 78,55 zł (= 5 m³ x 12,7723 zł), abonament za zimną wodę 0,25 zł, czynsz regulowany 326,12 zł (= 59,08 m² x 5,52 zł), wywóz nieczystości stałych 38,01 zł (= 2 os. x 17,5926 zł).

Od miesiąca marca 2016 r. należność przysługująca Gminie W. za korzystanie z przedmiotowego lokalu wzrosła do kwoty 467,26 zł miesięcznie, w tym opłata za zimną wodę 24,19 zł (= 5 m³ x 4,48 zł), odprowadzanie nieczystości płynnych 78,55 zł (= 5 m³ x 12,7723 zł), abonament za zimną wodę 0,40 zł, czynsz regulowany 326,12 zł (= 59,08 m² x 5,52 zł), wywóz nieczystości stałych 38,01 zł (= 2 os. x 17,5926 zł).

Następnie od miesiąca kwietnia 2016 r. czyn wyniosła kwotę 461,86 zł miesięcznie, w tym opłata za zimną wodę 43,55 zł (= 4,50 m³ x 2 os. x 4,48 zł), odprowadzanie nieczystości płynnych 53,56 zł (= 4,50 m³ x 2 os. x 5,51 zł), abonament za zimną wodę 0,40 zł, abonament za odprowadzanie nieczystości 0,23 zł, czynsz regulowany 326,12 zł (= 59,08 m² x 5,52 zł), opłata za gospodarowanie odpadami 38 zł (= 2 os. x 19 zł).

Od dnia 1 lipca 2017 r. opłaty za korzystanie z lokalu wrosły do kwoty 494,95 zł miesięcznie, w tym opłata za zimną wodę 43,55 zł (= 4,50 m³ x 2 os. x 4,48 zł), odprowadzanie nieczystości płynnych 53,56 zł (= 4,50 m³ x 2 os. x 5,51 zł), abonament za zimną wodę 0,40 zł, abonament za odprowadzanie nieczystości 0,23 zł, czynsz regulowany 326,12 zł (= 59,08 m² x 5,52 zł), opłata za gospodarowanie odpadami 38 zł (= 2 os. x 19 zł).

Dowód: - zawiadomienia o zmianie opłat za zajmowanie lokalu, k. 15-18

Od miesiąca lipca 2018 r. miesięczna opłata tytułem czynszu najmu i opłat za media wynosiła łącznie kwotę 497,86 zł.

Dowód: - kartoteka finansowa lokalu, k. 19

Pozwani na poczet zadłużenia dokonali następujących wpłat:

- 326,12 zł i 24,24 zł w dniu 8 października 2012 r.;

- 326,37 zł i 60,38 zł w dniu 5 grudnia 2012 r.;

- 326,12 zł i 23,88 zł w dniu 29 sierpnia 2013 r.;
- 326,12 zł i 23,88 zł w dniu 12 września 2013 r.;
- 229,48 zł w dniu 4 marca 2015 r.;
- 224,48 zł w dniu 2 czerwca 2015 r.;
- 228,48 zł w dniu 5 sierpnia 2015 r.;
- 495 zł w dniu 6 kwietnia 2018 r.;
- 389,48 zł w dniu 7 maja 2018 r.;
- 389,48 zł w dniu 13 czerwca 2018 r.;
- 0,01 zł w dniu 18 czerwca 2018 r.;
- 498 zł w dniu 11 lipca 2018 r.;
- 498 zł w dniu 3 sierpnia 2018 r.;
- 498 zł w dniu 3 września 2018 r.

Dowód: - kartoteka finansowa lokalu, k. 19

Strona powodowa w dniu 20 lutego 2019 r. sporządziła do pozwanych L. G. i Ł. G. przedsądowe wezwania do zapłaty kwoty 64.024,32 zł tytułem zaległych należności pieniężnych przysługujących Gminie W. z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. wraz z odsetkami w ustawowej wysokości, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwań pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Dowód: - przedsądowe wezwania do zapłaty, k. 20

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w zaskarżonej części, tj. w zakresie kwoty 45.705,78 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Na wstępie Sąd wskazuje, że strona powodowa Gmina W. pozwem wniesionym w dniu 26 kwietnia 2019 domagała się od pozwanych L. G. i Ł. G. zapłaty kwoty 64.024,32 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 43.238,06 zł od dnia 1 listopada 2018 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 20.786,26 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem należności czynszowych i opłat za media za okres od dnia 1 października 2012 r. do dnia 31 października 2018 r. w związku z korzystaniem z lokalu położonego we W. przy ul. (...).

Pozwani na skutek wniesionego sprzeciwu zakwestionowali powództwo co do wysokości, podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia w wysokości 45.705,78 zł obejmujące okres od 1 października 2012 r. do dnia 25 kwietnia 2016 r.

Poza sporem pozostawała kwestia zajmowania przedmiotowego lokalu na mocy umowy najmu z dnia 24 kwietnia 1995 r., następnie aneksowanej w dniu 16 lutego 2011 r. Z przedłożonych przez stronę powodową dowodów bezspornie wynika również, że zadłużenie pozwanych za okres objęty pozwem wynosiło na dzień 31 października 2018 r. kwotę 64.024,32 zł.

Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału zgodnie z treścią przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Powyżej poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na przedłożonych przez strony procesu dokumentach prywatnych na dowód okoliczności w nich stwierdzonych. Ich wiarygodność nie była w toku procesu kwestionowana przez strony, nie budziła również wątpliwości Sądu, a jako takie posłużyły one do poczynienia miarodajnych ustaleń w sprawie.

Niewątpliwie 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).

W myśl przepisu art. 688¹ k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie i odpowiedzialność osób tych ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania. Zajmowanie lokalu bowiem, stanowi okoliczność faktyczną, którą stroną powodowa winna udowodnić zgodnie z powyżej przytoczonymi przepisami art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., celem wykazania istnienia przesłanek uzasadniających zasądzenie na jej rzecz przedmiotowego odszkodowania.

Podstawowym obowiązkiem najemcy jest 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 uiszczenia czynszu przez najemcę, wynajmujący może domagać się odsetek za opóźnienie. Ponadto, w sprawie o zapłatę czynszu zaległego wartość przedmiotu sporu stanowi suma zaległości.

W ocenie Sądu, nie ulega wątpliwości, że pozwani w przedmiotowym lokalu zamieszkiwali, w związku z czym winni wywiązywać się ze swojego podstawowego obowiązku jakim jest uiszczenie należnego stronie powodowej czynszu najmu i opłat za media. Strony do dnia dzisiejszego wiąże umowa obligacyjna w postaci umowy najmu lokalu

Sąd uznał, że uzasadniony był zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanych w sprzeczności od nakazu zapłaty. Na mocy art. 118 k.c. co do zasady termin przedawnienia roszczeń wynosi lat sześć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Wyjaśnić należy, że zgodnie z przepisem art. 117 § 1 i § 2 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia, ten przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Ustawowym skutkiem przedawnienia jest zatem powstanie po stronie tego, przeciw komu roszczenie przysługuje, uprawnienia do uchylenia się od jego zaspokojenia, a wykonanie tegoż uprawnienia powoduje, że roszczenie nie może być skutecznie dochodzone. W myśl przepisu art. 123 § 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się między innymi przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia, albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Czynności, których dokonanie przerywa bieg przedawnienia, to w szczególności wytoczenie powództwa przed sądem arbitrażowym lub państwowym (rozstrzyga data wniesienia pozwu, a nie jego doręczenia stronie pozwanej). Wniesienie pozwu przerywa bieg przedawnienia tylko co do roszczeń objętych żądaniem pozwu, gdyż sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie (art.

321 § 1 k.p.c.). Roszczenia strony powodowej mają charakter roszczeń o świadczenia okresowe, wobec czego uległy przedawnieniu wraz z upływem trzyletniego terminu przedawnienia, liczonego począwszy od daty ich wymagalności. W konsekwencji biorąc pod uwagę, że pozew został wniesiony w dniu 26 kwietnia 2019 r., należało uznać, iż należność wymagalna w okresie przed dniem 26 kwietnia 2016 r., tj. od 1 października 2012 r. do 25 kwietnia 2016 r., uległa przedawnieniu. Jednocześnie przedawniło się także roszczenie odsetkowe, albowiem zgodnie z prawem ulega ono przedawnieniu najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego.

wynajmującego, wymaganych od dnia 26 kwietnia 2016 r., w wysokości 18.318,54 zł.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez radcę prawnego wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych L. G. i Ł. G. kwoty 64.024,32 zł. Pozwani skutecznie podnieśli zarzut przedawnienia, co do kwoty 45.705,78 zł.

Powód wygrał zatem sprawę w 28,61% ($= 18.318,54 \text{ zł} \times 100\% : 64.024,32$), odpowiednio w pozwani w takim procencie sprawę przegrali. Strona powodowa Gmina W. poniosła koszty w łącznej wysokości 5.700 zł (300 zł tytułem opłaty od pozwu + 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego).

Sąd w pkt II sentencji wyroku, na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. obciążył strony kosztami stosunkowo, stronę powodową w 71,39%, a pozwanych w 28,61% części. Istota zasady stosunkowego rozdzielania kosztów procesu polega bowiem na tym, że każda ze stron ponosi koszty procesu w takim stopniu, w jakim sprawę przegrała. Tym samym Sąd zasądził od pozwanych na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 1.630,77 zł tytułem zwrotu kosztów procesu ($= 5.700 \text{ zł} \times 28,61\%$).