

Sygnatura akt IX Cupr 294/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 29-05-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Beata Wójtowicz-Woźniczka

Protokolant: Małgorzata Dębska

po rozpoznaniu w dniu 29-05-2014 r. we W.

sprawy z powództwa Gminy W. - Zarząd Zasobu Komunalnego we W.

przeciwko S. S. i P. S. (1),

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do kwoty 1125,72 zł;

II. oddala powództwo dalej idące;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych S. S. i P. S. (1) kwotę po 2417,00 zł kosztów procesu.

***Sygnatura akt IX Cupr 294/14***

## UZASADNIENIE

Strona powodowa - Gmina W. – wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, by pozwani – S. S., P. S. (1) oraz M. S. zapłacili na jej rzecz solidarnie kwotę 15.753,39zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 8.466,98zł od dnia 01.08.2013r. do dnia zapłaty i od kwoty 7.286,41zł od dnia 29.11.2013r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu stosownie do norm prawem przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu podała, iż w dniu 23.03.1995r. strona powodowa zawarła z pozwanym S. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...). Na podstawie postanowień tej umowy pozwany – S. S. zobowiązany był do uiszczania na rzecz strony powodowej czynszu najmu oraz opłat niezależnych od właściciela tzw. mediów w wysokościach i terminach zgodnych z umową. Po myśli § 6 ust. 6 umowy za zapłatę powyższych należności solidarnie z najemcą odpowiadają osoby pełnoletnie stale mieszkające z najemcą. Pomimo nakreślonych obowiązków pozwani zalegają z należnościami wynikającymi z umowy, tym samym wytoczenie powództwa okazało się niezbędne.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12.12.2013r. orzekający w sprawie Sąd w całości uwzględnił żądanie pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani S. S. i P. S. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na ich rzecz kosztów procesu stosownie do norm prawem przepisanych.

Motywuując tak wyrażone stanowisko w sprawie zarzucili:

- nieudowodnienie roszczenia - poprzez zaniechanie przedłożenia dokumentów źródłowych z których wynika wysokość naliczeń z tytułu czynszu i opłat za media we wskazanym okresie – strona powodowa nie wykazała

bowiem na jakiej podstawie nalicza czynsz najmu w podanej, w kartotece, wysokości, nie wskazała za jakie okresy dochodzi należności czynszowych oraz opłat za media itp.;

- przedawnienie roszczenia w zakresie należności głównej i odsetek, które stały się wymagalne przed datą 29.11.2010r.
- brak legitymacji biernej pozwanego – P. S. (1) wskazując, że nie zamieszkuje on obecnie ani też w okresie, za który strona powodowa dochodzi swojego roszczenia przedmiotowego lokalu. Tym samym brak jest podstaw do dochodzenia od niego spornej kwoty.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty strona powodowa cofnęła pozew o kwotę 1.125,72zł, zarzucając podniesionemu przez pozwanych zarzutowi przedawnienia, niezgodność z zasadami współżycia społecznego. Równocześnie strona powodowa utrzymała się z żądaniem zapłaty kwoty 14.627,67zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 7.341,26zł z od dnia 01.08.2013r. do dnia zapłaty i od kwoty 7.286,41zł od dnia 29.11.2013r. do dnia zapłaty. Odnosząc się do zarzutu nieudowodnienia dochodzonego roszczenia strona powodowa podała, iż wszelkie niezbędne dane wynikają z przedłożonej do pozwu tabeli, która została prawidłowo sporządzona. Co do zarzutu braku legitymacji biernej pozwanego – P. S. (2) podała natomiast, iż został o wykazany w umowie z dnia 23.03.1995r. jako lokator zajmujący lokal wraz z najemcą oraz że jest on zameldowany w przedmiotowym lokalu.

W piśmie procesowym z dnia 25.03.2014r. pozwani podali, że pozwany - P. S. (1) nie był stroną umowy najmu a jedynie osobą w niej wskazaną. Podtrzymali również zajęte dotychczas stanowisko w sprawie.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 23.03.1995r. strona powodowa zawarła z pozwanym - S. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...). Jako osoby zamieszkujące wraz z najemcą, w § 3 umowy wskazano: A. S., M. S., T. S. oraz P. S. (1).

Stosownie do treści § 4 i 6 umowy najemca zobowiązany był do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem lokalu. Czynsz płatny winien być do 10 – go dnia każdego miesiąca z góry, podobnie też regulowane miały być inne opłaty z tą różnicą iż w formie zaliczkowej.

Za zapłatę czynszu i opłat solidarnie z najemcą odpowiadały stale z nim zamieszkujące osoby pełnoletnie.

(dowód: umowa najmu k. 9-12v)

Powód S. S. zamieszkuje w lokalu przy ulicy (...).

(okoliczność bezsporna)

Pozwany P. S. (1) nie zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) od roku 2007, kiedy to już na stałe się wyprowadził, zmieniając swoje centrum życiowe i przenosząc się do lokalu najmowanego przy ulicy (...). W lokalu tym mieszkał do 02.04.2012r., kiedy to już zakupił własne lokum. W mieszkaniu przy ul. (...) pozwany nie ma żadnych swoich osobistych rzeczy. Odwiedza jedynie ojca - S. S. - w wolnych chwilach, zwykle na niedzielne obiady.

(dowód: umowa najmu z dnia 02.11.2007r. k. 35; protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 02.04.2012r. k. 36; potwierdzenie wpłaty kaucji k. 37; przesłuchanie powodów S. S. i P. S. (1) k. 68)

J. P. sporządziła kartotekę finansową dla lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...) gdzie wskazano miesięczne naliczenia i ogólne saldo na dzień 01.08.2013r. na kwotę 15.753,39 zł.

(dowód: kartoteka finansowa k. 13-17)

Pismem z dnia 20.08.2013r. wezwano pozwanych do zapłaty dochodzonych pozwem należności, jednakże bezskutecznie.

(dowód: wezwania do zapłaty k. 18-20)

**Sąd zważył, co następuje:**

Wobec cofnięcia pozwu o kwotę 1.125,72zł, postępowanie w tym zakresie umorzono, w pozostałej natomiast części powództwo jako oczywiście bezzasadne podlegało oddaleniu.

W rozpatrywanej sprawie, ostatecznie, strona powodowa domagała się od pozwanych solidarnie kwoty 14.627,67zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 7.741,26zł od dnia 01.08.2013r. do dnia zapłaty i od kwoty 7.286,41zł od dnia 29.11.2013r. do dnia zapłaty tytułem należności czynszowych związanych z najmem lokalu mieszkalnego oraz opłatami za media do tego lokalu dostarczanymi. Pozwani wnosząc o oddalenie powództwa w całości podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia w części tj. za okres sprzed daty 29.11.2010r. zarzut braku biernej legitymacji pozwanego – P. S. (1) a nadto podnieśli zarzut nieudowodnienia roszczenia tak co do zasady jak i wysokości.

W świetle powyższego dla oceny zasadności podnoszonych roszczeń koniecznym było ustalenie czy w istocie słusznym jest zarzut pozwanych co do przedawnienia części żądania a nadto czy zaoferowany przez stronę powodową materiał dowodowy daje podstawy do poczynienia ustaleń faktycznych zmierzających do przesądzenia trafności twierdzeń zawartych w pozwie w szczególności tak co do zasady jak i wysokości dochodzonych należności. Wobec zaś podniesionego zarzutu braku legitymacji biernej pozwanego P. S. (1), koniecznym było ustalenie czy w istocie w spornym okresie nie zamieszkiwał on w najmowanym przez pozwanego S. S. lokalu, co czyniłoby, względem niego, żądanie pozwu nieuzasadnionym.

Niewątpliwym jest iż materialno – prawną podstawę żądania pozwu stanowi art. 659 § 1 k.c. po myśli którego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Po myśli natomiast art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych nie sposób odmówić racji trafności zarzutów pozwanych co do nie wykazania przez stronę powodową zasadności dochodzonych roszczeń tak co do ich przedmiotu jak i wysokości. Niewątpliwym natomiast jest iż po myśli art. 6 k. c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Strona powodowa pomimo wyraźnego , bardzo precyzyjnego zaprzeczenia prawdziwości twierdzeń pozwu oraz zakwestionowania dokumentów załączonych do pozwu nie podjęła skutecznej inicjatywy dowodowej której celem miałyby być przedłożenie dokumentów świadczących o wysokości i zmianach stawek czynszu najmu oraz innych opłat, do czego przecież pozwani wyraźnie się odnosili.

Dowodu takiego nie stanowi kartoteka finansowa sporządzona dla lokalu pozwanych albowiem stanowi ona li tylko, jako dokument prywatny, dowód tego, iż osoba, która ów dokument podpisała, złożyła oświadczenie tam zawarte. Co więcej wobec zaprzeczenia ich prawdziwości to strona powodowa winna dowodzić okoliczności przeciwnych (art. 253 k.p.c.). Dokument ten nie korzysta przecież z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy a jedynie z domniemania jego autentyczności.

Mając powyższe na uwadze zgodzić się należy ze stanowiskiem pozwanych iż żądanie pozwu nie zostało wykazane tak co do przedmiotu roszczenia jak i wysokości. Strona powodowa nie pochyliła się nad zarzutem z którego wynika, iż pozwani na podstawie zaoferowanego, niezmiernie skąpego materiału dowodowego nie są w stanie zweryfikować, które z należności stanowią w istocie czynsz najmu, i na jakiej podstawie został on naliczony, w takiej, a nie innej wysokości, a które stanowią zobowiązania z tytułu mediów i na jakiej podstawie zostały i one naliczone, mając na uwadze obowiązek cyklicznego rozliczania mediów stosownie do zużycia.

Oczywiste słusznym jest także zarzut pozwanych, iż sama kartoteka finansowa już rozpoczyna się od naliczenia ujemnego a zatem nie wiadomo jakie są to zobowiązania, z czego one wynikają oraz dlaczego występują w takiej

wysokości a nie innej? Tutaj już inicjatywy dowodowej strony powodowej brak, a zatem trudno dać wiarę jej zarzutom i twierdzeniom co do dochodzonego roszczenia. Co więcej tak wyrażone sformułowania również nie zmobilizowały strony powodowej do podjęcia inicjatywy dowodowej. Dalej twierdziła ona, że wszystkie fakty i twierdzenia zostały należycie wykazane. Przełożyła kolejną kartotekę finansową, która już nie mogła stanowić dowodu w sprawie, bo nie jest opatrzona żadnym podpisem a zatem nie stanowi ona dokumentu w rozumieniu art. 245 k.p.c.

Słusznym był także zarzut przedawnienia części dochodzonego roszczenia to jest za okres sprzed 29.11.2010r. Świadczenia z tytułu najmu jako te o charakterze okresowym ulegają bowiem przedawnieniu z upływem lat trzech na co wyraźnie wskazuje art. 118 k.c. Tym samym po myśli art. 117 § 2 k.c. osoba przeciwko której takie roszczenie przysługuje może uchylić się od jego zaspokojenia.

Odnosząc się do zarzutu braku legitymacji biernej po stronie pozwanego – P. S. (1), również i ten uznać należy za trafny. Ustalenia w powyższym zakresie poczyniono w oparciu o przesłuchanie stron, którym to dowodom nie sposób odmówić wiarygodności, jako że korespondują one ściśle z dokumentami prywatnymi, które także zaliczone zostały w poczet materiału dowodowego a to z umową najmu z dnia 02.11.2007r., protokołem zdawczo – odbiorczym, potwierdzeniem wpłaty kaucji. Te również opatrzone zostały walorem wiarygodności a to wobec faktu ich niekwestionowania przez stronę przeciwną i braku jakiegokolwiek przeciwdowodu, który tę okoliczność poddałby co najmniej w wątpliwość.

Z powyższego wprost wynika iż pozwany P. S. (1) wyprowadził się z lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) już w roku 2007. Wtedy to zamieszkał w najmowanym lokalu przy ul. (...). Z lokalu tego, jako jego centrum życiowego, korzystał do dnia 02.04.2012r. Wówczas to przeprowadził się do lokalu stanowiącego jego własność.

W świetle powyższego mając na uwadze art. 688<sup>1</sup> k.c. pozwany jako nie zamieszkujący w lokalu przy ul. (...) nie może ponosić odpowiedzialności za ewentualne zobowiązania, które są związane z utrzymaniem tego lokalu solidarnie z innymi osobami pełnoletnimi w tym lokalu zamieszkującymi.

Mając powyższe na uwadze wobec skuteczności podniesionego tak zarzutu braku legitymacji biernej pozwanego – P. S. (1), jak i zarzutu nieudowodnienia roszczenia oraz jego przedawnienia w części orzeczono jak w punkcie II sentencji wyroku.

Konsekwencją cofnięcia pozwu w zakresie kwoty 1.125,72 zł , było umorzenie postępowania a to na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. Powyższe nie wymagało zgody strony przeciwnej bowiem dokonane zostało przed rozpoczęciem rozprawy..

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając stronę powodową jako przegrywającą spór tak co do żądania cofniętego jak i żądania z którym pozew został utrzymany. Regułą jest bowiem, iż cofnięcie pozwu stanowi przegraną strony powodowej, a odmiennych okoliczności ta nie wykazała. Sąd za trafne uznał stanowisko pełnomocnika pozwanych, co do zasądzenia kosztów procesu oddzielnie dla każdego z nich, jako że ich interesy był oddzielnie reprezentowane w niniejszej sprawie. W konsekwencji strona powodowa obciążona została minimalną stawką wynagrodzenia radcy prawnego w kwocie po 2.400zł oraz opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00zł.