

Sygnatura akt IX C 360/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 26-06-2014 r.

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

Przewodniczący:SSR Piotr Łuczak

Protokolant:Miroslaw Jabłoński

po rozpoznaniu w dniu 26-06-2014 r. we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko J. Z., R. Z., D. Z.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych J. Z., R. Z., D. Z. solidarnie na rzecz powoda Gminy W. kwotę 62.235,86 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące dwieście trzydzieści pięć złotych osiemdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11.10.2013r. do dnia zapłaty,

II. oddala wniosek pozwanego R. Z. o rozłożenie na raty zasądzanego świadczenia,

III. nie obciąża pozwanych kosztami postępowania poniesionymi przez powoda.

Sygn. akt: IX Cupr 360/14

## UZASADNIENIE

Gmina W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych J. Z., L. K., R. Z. i D. Z. kwoty 62.235,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, iż pozwana J. Z. w dniu 1 kwietnia 1995r. zawarła z nią umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. Pozwana była na podstawie tej umowy zobowiązana do uiszczania na rzecz strony powodowej czynszu najmu oraz pokrywania kosztów tzw. mediów. Równocześnie wskazano, że w przedmiotowym lokalu stale zamieszkuje wraz z pozwaną R. Z., D. Z., L. K., A. K. (1) i A. K. (2). W ww. umowie najmu strony uzgodniły, że zamieszkujący wraz z powódką dorośli domownicy pozostawali zobowiązani solidarnie do uiszczania opłat czynszowych i innych opłat związanych z eksploatacją lokalu. W związku z brakiem wywiązywania się przez pozwanych z ich zobowiązania, strona powodowa wezwała pismem z dnia 9 lipca 2013r. J. Z., zaś z dnia 11 lipca 2013r. L. K., R. Z. i D. Z. do zapłaty kwoty 38.688,28 zł, która to kwota stanowiła zadłużenie wyliczone na dzień 30 czerwca 2013r.

Nakazem zapłaty z dnia 25 listopada 2013r. (sygn. akt IX Nc 1877/13) Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu uwzględnił żądanie strony powodowej w całości.

Powyższy nakaz zapłaty pozwani J. Z., D. Z. i R. Z..

Pozwani J. Z. i D. Z. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wskazali, że wpływ na nieopłacanie przez nich czynszu z tytułu wynajmu mieszkania przy ul. (...) we W. ma ich sytuacja rodzinna. Podnieśli, że sytuacja ta jest trudna, z uwagi na

bardzo napięte stosunki rodzinne i lokalowe związane z bratem L. K., częste kłótnie, uporczywe nękanie i konieczność częstego interweniowania w lokalu przez funkcjonariuszy policji.

Pozwany R. Z. w sprzeciwie od nakazu zapłaty złożył wniosek o rozłożenie świadczenia w razie jego zasądzenia na rzecz strony powodowej na raty, podając możliwość uiszczania rat w wysokości około 50-60 zł miesięcznie.

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

W dniu 1 kwietnia 1995r. J. Z. zawarła z Gminą W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Zgodnie z jej treścią, pozwana była zobowiązana do uiszczania comiesięcznie czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za niektóre media. Strony uzgodniły termin zapłaty każdorazowo z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na jego rachunek bankowy.

**Dowód:** - umowa najmu z dnia 1 kwietnia 1995r., k. 11-12.

W umowie najmu mieszkania przy ul. (...) we W., jako zamieszkujących w lokalu wraz z pozwaną wskazano jej męża R. Z., syna D. Z., brata L. K., bratową A. K. (1) i bratanicę A. K.

**Dowód:** - umowa najmu z dnia 1 kwietnia 1995r., k. 11-12.

W trakcie trwania stosunku najmu, pozwani poza sporadycznie dokonywanymi wpłatami nie dokonywali pełnego uiszczania każdorazowego zobowiązania miesięcznego z tytułu czynszu i opłat za media. Saldo zadłużenia na dzień 1 czerwca 2013r. wynosiło 38.688,28 zł. Strona powodowa wezwała pozwaną J. Z. w dniu 9 lipca 2013r., oraz pozwanych L. K., R. Z. i D. Z. w dniu 11 lipca 2013r. do zapłaty kwoty 38.688,28 zł.

**Dowód:** - zestawienie należności za lokal przy ul. (...) we W., k. 13-14;

- przedsądowe wezwania do zapłaty pozwanych, k. 15-19

Pozwana J. Z., w 2002 r. kontaktowała się ze stroną powodową w przedmiocie zaległości z tytułu opłat za wynajem mieszkania przy ul. (...) we W., podnosząc w piśmie okoliczność silnego konfliktu panującego pomiędzy pozwanym L. K., a resztą lokatorów lokalu. W odpowiedzi zawartej w piśmie z dnia 6 maja 2002r. Dyrektor Biura Mieszkalnictwa Urzędu Miejskiego W. podniósł, że podmiot ten nie ma uprawnień do ingerowania w sprawy rodzinne najemców lokali, wskazując jednocześnie na możliwość ich rozstrzygnięcia na drodze cywilnoprawnej, w tym informując o możliwości dokonania eksmisji współlokatora, który swoim rażąco nagannym zachowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie w lokalu.

**Dowód:** - pismo strony powodowej z dnia 6 maja 2002r. k. 30.

***Sąd zważył co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa w niniejszej sprawie dochodziła solidarnie od pozwanych J. Z., L. K., R. Z. i D. Z. zapłaty zaległego czynszu za lokal mieszkalny, położony przy ul. (...) we W., wynajmowany od niej przez pozwaną, a zamieszkiwany przez pozostałych pozwanych, jak również zapłaty opłat eksploatacyjnych, tzw. mediów, pobieranych przez nią od najemcy do 1 czerwca 2013r., zwiększoną o skapitalizowane ustawowe odsetki wymagalne w dniu 1 czerwca 2013 r., oraz odsetki ustawowe od dnia wniesienia pozwu.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Do podstawowych obowiązków najemcy należy zatem uiszczanie czynszu wynajmującemu. Przy czym, najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym (art. 669 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c.).

Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie (art. 688<sup>1</sup> k.c.).

Pozwani nie zaprzeczyli w niniejszej sprawie prawdziwości podnoszonych przez stronę powodową twierdzeń co do okoliczności zawarcia umowy najmu, zamieszkiwania ich w lokalu, będącym przedmiotem najmu, ani wysokości zadłużenia wskazanego w pozwie. Tym samym, okoliczności te w sposób bezsporny wynikały z dołączonych do pozwu dokumentów. W swoich sprzeciwach od nakazu zapłaty z dnia 25 listopada 2013r. pozwani nie kwestionowali faktu powstania zadłużenia czynszowego dotyczącego lokalu przy ul. (...) we W., zasadności jego powstania, ani jego wysokości, w tym także co do odsetek ustawowych. Jedynymi zarzutami podnoszonymi w sprzeciwie J. Z. i D. Z. były okoliczności napiętych i konfliktowych relacji osobistych i rodzinnych z czwartym pozwanym – L. K. który nie złożył sprzeciwu od nakazu zapłaty.

Zdaniem Sądu, podnoszone przez pozwanych okoliczności dotyczące napiętych relacji osobistych i rodzinnych z pozwanym L. K. nie mogą stanowić podstawy do oddalenia powództwa, przy braku zakwestionowania samej zasadności powstania po ich stronie zadłużenia z tytułu umowy najmu, oraz braku zakwestionowania jego wysokości. Zważyć należy, że to pozwana J. Z. jest stroną umowy najmu zawartej z gminą W. i jakiegokolwiek problemy dotyczące do relacji osobistych z pozostałymi lokatorami nie mogą stanowić podstawy do odmowy spełnienia podstawowego świadczenia wynikającego z umowy najmu, jakim jest uiszczanie czynszu. Pozwani wiedzieli o istniejącym zadłużeniu, zwłaszcza, że zostali wezwani do dobrowolnej zapłaty. Sąd nie znalazł przy tym podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie art. 5 k.c. Jak już zostało powiedziane, to pozwana J. Z. jest stroną umowy najmu, której postanowień nie respektuje. Sytuacja rodzinna i trudne relacje ze wspólnie mieszkającym z pozwanymi L. K., mają miejsce co najmniej od 2002 r. W tym okresie pozwana złożyła bowiem pismo do Riusza Mieszkalnictwa Urzędu Miejskiego W. dotyczące utrudniania mieszkania. W piśmie tym, pozwana została poinformowana o braku kompetencji Gminy W. do rozstrzygania tych spraw i pouczone o możliwości wystąpienia na drogę cywilną, nie wykluczając powództwa o eksmisję w trybie art. 13 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Natomiast pozwany R. Z. w sprzeciwie od nakazu zapłaty złożył wniosek o rozłożenia świadczenia z tytułu zaległych opłat czynszowych i opłat za media na raty, płatne co miesiąc w wysokości 50-60 zł miesięcznie.

Zgodnie z art. 320 k.p.c., w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia.

Na podstawie powyższego przepisu, Sąd ma co prawda możliwość dokonania rozłożenia zasądanego świadczenia na raty w szczególnie uzasadnionych przypadkach, które doktryna określa jako sytuację kiedy natychmiastowe wykonanie wyroku byłoby rażąco sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Na przykład jeżeli ze względu na stan majątkowy, zdrowotny, rodzinny i in. niezwłoczne spełnienie świadczenia lub jednorazowe spełnienie zasądanego świadczenia przez pozwanego byłoby niemożliwe bardzo utrudnione lub narażałoby pozwanego albo jego bliskich na niepowetowaną szkodę. Z drugiej jednak strony, Sąd biorąc pod rozwagę składany przez stronę wniosek o rozłożenie świadczenia na raty, musi uwzględnić nie tylko sytuację pozwanego dłużnika, ale także słuszny interes wierzyciela. Ochrona jaką zapewnia pozwanemu dłużnikowi art. 320 k.p.c. nie może być stawiana ponad ochronę wierzyciela w procesie cywilnym i wymaga uwzględnienia wszelkich okoliczności sprawy, w tym uzasadnionego interesu podmiotu inicjującego proces (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 grudnia 2013r., I ACa 916/13).

Biorąc pod uwagę wysokość zadłużenia i proponowaną przez pozwanego wysokość miesięcznej raty, Sąd stwierdził, że rozłożenie zasądanego świadczenia na raty nie uwzględniałoby słusznego interesu powoda jako wierzyciela. Propozycja rat, które pozwany byłby w stanie płacić powodowi, nie czyni realnym spełnienia takiego świadczenia.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku na podstawie podanych wyżej przepisów, rozstrzygając co do odsetek na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 669 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c.).

W punkcie II sentencji wyroku, Sąd oddalił natomiast wniosek pozwanego R. Z. o rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty, nie znajdując ku temu podstaw w świetle art. 320 k.p.c.

W punkcie III sentencji wyroku, Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Zdaniem Sądu, złożony przez pozwanych w sprzeciwach od nakazu zapłaty wniosek o „zwolnienie z kosztów postępowania” dotyczył właśnie ich żądania odwołania się do tego przepisu w zakresie orzeczenia o kosztach.

Sąd zważył, że przepis ten pozostawia sądowi orzekającemu swobodę oceny, czy fakty związane z przebiegiem procesu, jak i dotyczące sytuacji życiowej strony, stanowią podstawę do nieobciążania jej kosztami procesu. Do kręgu "wypadków szczególnie uzasadnionych" należą zarówno okoliczności związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zaliczane są sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, prekluzja. Drugie natomiast wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony, z tym zastrzeżeniem, że niewystarczające jest powoływanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych i ustanowienia pełnomocnika z urzędu. Całokształt okoliczności, które mogłyby uzasadniać zastosowanie tego wyjątku, powinien być oceniony z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.

Zdaniem Sądu w sprawie zachodzą szczególne okoliczności, od istnienia których art. 102 k.p.c. uzależnia możliwość zastosowania przez Sąd instytucji zwolnienia strony przegrywającej sprawę od kosztów postępowania. Nie budzi wątpliwości okoliczność przegrania w całości sprawy co do żądania należności głównej i odsetek w postępowaniu. Sąd wziął jednak po uwagę konflikt rodzinno-osobisty istniejący pomiędzy trojgiem z pozwanych solidarnie – J. Z., R. Z. i D. Z., a pozwanym solidarnie L. K., czemu powód w niniejszej sprawie nie przeczył. Sąd wziął po uwagę znaczną wysokość świadczenia zasądzonego od nich na rzecz strony powodowej i ich trudną sytuację. Zdaniem Sądu obciążenie pozwanych poza także kosztami postępowania poniesionymi przez stronę powodową, w wysokości 3.917zł, byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, z uwagi na niekwestionowanie przez nich zasadności roszczenia strony powodowej oraz wyrażoną wolę spłaty zobowiązania. Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie III sentencji wyroku.