

Sygnatura akt IX Cupr 641/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 09-10-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Łuczak

Protokolant: Mirosław Jabłoński

po rozpoznaniu w dniu 26-09-2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko E. B., M. B.

- o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych E. B. i M. B. na rzecz powoda Gminy W. kwotę 85,08 zł (osiemdziesiąt pięć złotych osiem groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 1 października 2013 r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 14.876,15 zł;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. oddala wniosek powoda o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt IX Cupr 641/14

## UZASADNIENIE

Powód Gmina W. w pozwie z dnia 15 stycznia 2014 r. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych E. W. (obecnie B.) i M. B. kwoty 18 372,49 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 11.149,68 zł od dnia 1 października 2013 r. do dnia poprzedzającego dzień wniesienia pozwu oraz od kwoty 18.372,49 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, wnosząc również o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów opłaty sądowej od pozwu i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że zawarła z pozwaną E. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W., na podstawie której pozwana zobowiązana była do uiszczania na rzecz strony powodowej czynszu najmu oraz innych opłat. Zgodnie z treścią § 6 ust. 6 przedmiotowej umowy za zapłatę czynszu i opłat dodatkowych odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie, co uzasadnia skierowanie pozwu również przeciwko pozwanemu M. B.. W związku z brakiem spłaty należności po stronie pozwanych powstało zadłużenie w wysokości 18 372,49 zł obejmujące należności za okres do 30 września 2013 r. Strona powodowa skierowała do pozwanych wezwania do zapłaty, które pozostały bezskuteczne.

W dniu 31 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt VII Nc 330/14 w całości uwzględnił powództwo, zasądzając solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 18 372,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od

kwoty 11 149,68 zł od dnia 1 października 2013 r. do dnia 14 stycznia 2014 r. oraz od kwoty 18 372,49 zł od dnia 15 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Pozwani E. B. i M. B. zaskarżyli powyższy nakaz zapłaty w całości, wnosząc w sprzeciwie o oddalenie powództwa.

Zarzucili oni, że spełnili świadczenie z tytułu czynszu najmu i opłat dodatkowych, a roszczenie powoda jest przedawnione.

Pozwana E. B. przyznała, że zawarła z Gminą W. umowę najmu lokalu, natomiast M. B. zaprzeczył, że kiedykolwiek był stroną tej umowy. potwierdziła fakt zawarcia ze stroną powodową umowy najmu, natomiast pozwany M. B. zaprzeczył, aby kiedykolwiek był stroną przedmiotowej umowy. Pozwani zakwestionowali możliwość dochodzenia pozewem należności wymagalnych do dnia 14 stycznia 2011 r. ze względu na przedawnienie roszczenia w tym zakresie. Wskazali również, że co miesiąc regulowali należności przysługujące stronie powodowej.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa cofnęła pozew co do kwoty 14 876,15 zł bez zrzeczenia się roszczenia i wniosła o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kwoty 3 496,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 3 172,68 zł od dnia 1 października 2013 r. do dnia poprzedzającego dzień wytoczenia powództwa oraz od kwoty 3 496,34 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Strona powodowa uznała za zasadny podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczeń wymagalnych wcześniej niż trzy lata przed dniem wniesienia pozwu. Jednocześnie wskazała, że mimo starań pozwanych w bieżącym regulowaniu należności, w okresie od lutego 2011 r. do kwietnia 2011 r. dokonali wpłaty w niższej wysokości niż kwota naliczona za dany miesiąc. Ponadto pozwani nie dokonali żadnej opłaty za sierpień 2011 r. oraz z tytułu rozliczeń za zimną wodę i ścieki za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. w wysokości 1 264,28 zł oraz za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. w wysokości 1 474,26 zł. Powyższe należności wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie składają się na dochodzoną kwotę 3 496,34 zł.

W piśmie przygotowawczym z dnia 30 lipca 2014 r. pozwani podtrzymali wnioski i twierdzenia zawarte w sprzeciwie.

Pozwani przyznali, że wpłaty z tytułu czynszu i opłat za media w okresie od lutego 2011 r. do kwietnia 2011 r. były dokonywane w niższej kwocie niż należna z tego tytułu kwota, to jednak wskazali, że w późniejszym okresie dokonywali wpłat w kwotach wyższych w taki sposób, aby strona powodowa mogła zaliczyć nadwyżkę na wcześniejsze wpłaty w niższych kwotach. Pozwani oświadczyli, że informacje o zmianach wysokości należnych opłat otrzymywali z opóźnieniem, natomiast o osobnych rozliczeniach za zimną wodę i ścieki za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. oraz za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. nie zostali w ogóle poinformowani. Zmiany w wysokości opłat dodatkowych (tzw. media) dokonywane były przez Gminę W. na bieżąco w stosunku do kosztów zużycia mediów i doliczane były do opłat za media na kolejne okresy. Powód nie wykazał zaś skąd wynika konieczność dopłaty za media z tytułu rozliczenia, skoro pozwani regulowali opłaty na bieżąco.

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

W dniu 1 kwietnia 1995 r. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. pomiędzy Gminą W. jako wynajmującym, a E. W. jako najemcą. Zgodnie z umową, najemca zobowiązany był do uiszczania na rzecz strony powodowej czynszu najmu oraz opłat za media (zimna woda oraz wywóz śmieci) z góry w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca.

***Dowód:*** umowa najmu z dnia 1 kwietnia 1995 r., k. 4-5

W dniu 16 sierpnia 2008 r. pozwana E. W. zawarła związek małżeński z pozwanym M. B., przyjmując jego nazwisko.

***Dowód:*** odpis skróconego aktu małżeństwa nr (...), k. 89

W lutym 2011 r. łączny czynsz i opłaty dodatkowe wynosiły 302,61 zł, w marcu i kwietniu 2011 r. - 322,23 zł, a w sierpniu 2011 r. - 323,83 zł.

**Dowód:** kartoteki finansowe

Pozwani dokonali wpłat na rzecz Gminy W. w następującej wysokości:

- w dniu 26 lutego 2011 r. kwota 113,45 zł, czynsz za luty 2011 r. oraz kwota 155,16 zł, media za luty 2011 r.
- w dniu 2 kwietnia 2011 r. kwota 113,45 zł, czynsz za marzec 2011 r. oraz kwota 155,16 zł, media za marzec 2011 r.
- w dniu 30 kwietnia 2011 r. kwota 113,45 zł, czynsz za kwiecień 2011 r. oraz kwota 174,78 zł media za kwiecień 2011 r.
- w dniu 1 września 2011 r. kwota 346 zł, w tytule zapłaty omyłkowo wskazując ponownie „czynsz+media za lipiec 2011r.”, a w istocie dokonywali oni wpłaty za sierpień 2011 r., skoro opłaty za lipiec były dokonane w dniu 7 sierpnia 2011 r.

**Dowód:** potwierdzenia wpłat dołączone do pisma z 30.07.2014r.

W okresie od czerwca 2011 r. do września 2013 r. pozwani dokonywali wpłat w wyższej wysokości niż naliczony przez Gminę W. czynsz i opłaty dodatkowe. Łączna nadpłata z tego tytułu wynosiła 179,62 zł,

okoliczność bezsporna

Pismami datowanymi na dzień 29 października 2013 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty w wysokości 18 372,49 zł, obejmującej zadłużenie pozwanych wskazane w kartotece finansowej za okres od 30 kwietnia 2004 r. do 30 września 2013 r.

**Dowód:** wydruk z kartoteki zadłużenia lokalu, k. 6-8 i k. 112

wyciąg z konta z dnia 24 czerwca 2014 r., k. 105-111

wezwanie do zapłaty skierowane do pozwanej E. W., k. 9

wezwanie do zapłaty skierowane do pozwanego M. B., k. 10

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w nieznaczej części.

W sprawie bezsporne było to, że Gminę W. łączy z pozwaną E. B. (nazwisko rodowe: W.) umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Poza sporem było również to, że w lokalu tym mieszka M. B. – mąż pozwanej.

Spór stron w istocie sprowadzał się do tego, czy strona powodowa w sposób prawidłowy określiła wysokość zadłużenia pozwanych wynikającego z umowy najmu.

Zdaniem Sądu, niewątpliwym jest, iż materialno – prawną podstawę żądania pozwu stanowi art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Żądanie zapłaty zaległości finansowych od pozwanego M. B. znajduje natomiast swoją podstawę prawną w treści art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c., zgodnie z którym za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Powód domagał się zapłaty od pozwanych zapłaty z tytułu należności obejmujących czynsz i opłaty za tak zwane media za okres od dnia 30 kwietnia 2004 r. do dnia 30 września 2013 r., w łącznej wysokości 11.149,68 zł.

Zdaniem Sądu, w przeważającej części zasadny jednak okazał się podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia.

Zgodnie z art. 117 § 1 i 2 k.c. roszczenia majątkowe, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, ulegają przedawnieniu, zaś przedawnienie ma to znaczenie, że ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Żądanie powoda ma charakter roszczenia majątkowego, jako że dochodzi on zapłaty kwoty pieniężnej określonej wysokości z tytułu zaległości czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela, zaś do długości terminu przedawnienia roszczeń z tego tytułu stosuje się art. 118 kc, zgodnie z którym dla roszczeń o świadczenia okresowe termin przedawnienia wynosi trzy lata. W niniejszej sprawie okres sporny przypadął na okres od dnia 30 kwietnia 2004 r. do dnia 30 września 2013 r. Z uwagi na to, że w umowie najmu, stanowiącej podstawę stosunku prawnego, ustalono termin płatności czynszu na 10. dzień każdego miesiąca z góry, zatem pierwsza z tego tytułu opłata wymagalna była w tym okresie dniu 11 maja 2004 r., zaś ostatnia w dniu 11 września 2013r. Z tego względu okres trzech lat należy liczyć dla każdej kolejnej miesięcznej wymagalnej kwoty. Powód wniósł pozew w dniu 15 stycznia 2014 r., a zatem w zakresie nieprzedawnionym powództwo obejmuje roszczenia za okres od lutego 2011 r., a wcześniej wymagalne roszczenia o zapłatę czynszu i opłat dodatkowych uległy przedawnieniu. W konsekwencji przedawnieniu uległy również odsetki od kwot objętych żądaniem zapłaty w tym zakresie, bowiem roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego (por. wyrok SN z dnia 24.05.2005 r., V CK 655/04).

Sąd miał na uwadze to, że w odpowiedzi na sprzeciw pozwanych, w którym podnieśli oni zarzut przedawnienia, powód cofnął pozew bez zrzeczenia się roszczenia co do kwoty 14.876,15 zł, wnosząc o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 3.496,34 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 3.172,68 zł z dnia 1 października 2013 r. do dnia poprzedzającego dzień wniesienia powództwa, to jest od dnia 14 stycznia 2014 r. oraz od całości kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powód podniósł przy tym, że dochodzona kwota obejmuje okres od lutego 2011 r. do kwietnia 2011 r., kiedy to pozwani wnosili po terminie wpłaty w niższej wysokości oraz miesiąc sierpień 2011 r., kiedy pozwani nie dokonali zapłaty w ogóle. Ponadto, na kwotę dochodzoną po częściowym cofnięciu pozwu składały się niezapłacone należności z tytułu rozliczenia kosztów zużycia mediów – za 2011 r. w wysokości 1.264,28 zł oraz za 2012 r. w wysokości 1.474,26 zł – wykazane w kartotece zadłużenia.

Zgodnie z art. 203 par. 1 k.p.c., pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku.

Ponieważ powód cofnął pozew przed rozpoczęciem rozprawy, co do kwoty 14.876,15 zł na podstawie art. 355 k.p.c., Sąd umorzył postępowanie.

Zatem, ostatecznie przedmiotem sporu była kwota 3.496,34 zł, co do której powód ograniczył żądanie w związku z podniesieniem przez pozwanych zarzutu przedawnienia. W odpowiedzi na sprzeciw powód podniósł, że dochodzona kwota obejmuje okres od lutego 2011 r. do kwietnia 2011 r., kiedy to pozwani wnosili po terminie wpłaty w niższej wysokości oraz miesiąc sierpień 2011 r., kiedy pozwani nie dokonali zapłaty w ogóle. Ponadto, na kwotę dochodzoną po częściowym cofnięciu pozwu składały się niezapłacone należności z tytułu rozliczenia kosztów zużycia mediów – za 2011 r. w wysokości 1.264,28 zł oraz za 2012 r. w wysokości 1.474,26 zł – wykazane w kartotece zadłużenia. Pozwani z kolei przyznali, że dokonywali wpłat w niższej wysokości, co wynikało z problemów finansowych. Nie było przy tym wiarygodne ich twierdzenie, że powód w niewłaściwy sposób informował ich o wysokości opłat. Zdaniem Sądu, twierdzenie to mogłoby być uzasadnione, gdyby pozwani dokonywali wpłat czynszu i opłat dodatkowych w poprzednio obowiązujących wysokościach, co nie miało miejsca. Natomiast, skoro w późniejszym okresie dokonywali oni wpłat w wyższej wysokości, należało stwierdzić, że wpłaty w innych kwotach wynikały z braku dbałości pozwanych o należyte regulowanie zobowiązań, a nie z niewiedzy i ich wysokości. Sąd stwierdził natomiast, że wpłata za sierpień 2011 r. została przez pozwanych wykazana, choć omyłkowo wskazali oni po raz drugi jako tytuł zapłaty miesiąc lipiec 2011

r., za który to opłaty były dokonane wcześniej. Ostatecznie zatem Sąd stwierdził, że roszczenie powoda o zapłatę za sporne miesiące okazało się uzasadnione o tyle tylko, że pozwani faktycznie dokonywali wpłat w niższej wysokości i po terminie zapłaty, co z kolei uzasadniało roszczenie powoda o odsetki. Wysokość zaległości pozwanych z tego tytułu, z uwzględnieniem wysokości i dat dokonywanych wpłat, przedstawia poniżej tabela.

<b>Rok/miesiąc</b>	<b>Kwota czynszu i opłat dodatkowych do zapłaty (zł)</b>	<b>Kwota zapłacona (zł)</b>	<b>Data zapłaty</b>	<b>Pozostało do zapłaty (+)Nadwyżka (zł)</b>	<b>Odsetki ustawowe</b>
2011 - 02	302,61	268,61	26.02.2011	34	1,531 11,602
2011 - 03	322,23	268,61	2.04.2011	53,62	2,203 17,864
2011 - 04	322,23	288,23	30.04.2011	34	1,955 10,936
2011 - 08	323,83	346	1.09.2011	(+22)	2,57
<b>Do zapłaty:</b>				<b>121,62</b>	<b>14,138</b> <b>51,329</b>

Z powyższego rozliczenia wynika zatem, że z tytułu miesięcznych opłat czynszu i opłat dodatkowych do zapłaty pozostała kwota 121,62 zł oraz kwota 14,13 zł z tytułu odsetek od wpłat dokonanych po terminie zapłaty oraz kwota 51,32 zł odsetek za opóźnienie w zapłacie kwot nieuiszczonych zgodnie z żądaniem do dnia 30.09.2013 r. Przy czym, również zgodnie z żądaniem, powodowi należały się dalsze odsetki od kwot niezapłaconych (121,62 zł) do dnia poprzedzającego dzień złożenia pozwu, to jest do dnia 14.01.2014r., wynoszące 4,59 zł.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika jednak, że pozwani dokonywali również wpłat w wysokości wyższej, aniżeli naliczony czynsz i opłaty za media, posiadając z tego tytułu nadpłatę w wysokości łącznie 179,62 zł. Ponieważ dokonując zapłat zaś nie wskazali oni, na poczet jakiej należności zaliczają nadwyżkę, a powód nie odniósł się do tego twierdzenia pozwanych, Sąd dokonał zaliczenia nadwyżki na poczet zadłużenia pozwanych wynikającego z powyższego rozliczenia spornego okresu, w pierwszej kolejności na poczet zaległych odsetek. Do zapłaty pozostała zatem kwota 85,08 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Sąd stwierdził natomiast, że powód nie wykazał zasadności roszczenia o zapłatę kwoty 2.738,54 zł z tytułu rozliczenia kosztów zużycia wody. Skoro pozwani zarzucili, że powód nie wykazał, skąd wynika zadłużenie z tego tytułu, powód powinien był okoliczność tę udowodnić przedstawiając dowód z dokumentów obejmujących rozliczenie zużycia

mediów. Zdaniem Sądu niewystarczające w tej mierze było złożenie do akt sprawy wydruków z kartotek finansowych prowadzonych przez Gminę W. w formie elektronicznej. Przedłożona „kartoteka finansowa” nie zawiera podpisu ani pieczęci wystawiającej go osoby i nie sposób uznać, że z jej treści wynika fakt oraz wysokość zadłużenia pozwanych. Za niewystarczające należało natomiast uznać podpisanie jednej z kartotek przez pełnomocnika reprezentującego powoda w niniejszej sprawie. W świetle art. 245 k.p.c. wydruk nie zawierający niczyjego podpisu nie jest w ogóle dokumentem (wyrok SA w Lublinie z 13 września 2012 roku, I ACa 434/12, LEX nr 1220530). Dokumenty niepodpisane nie stanowią zatem dokumentu w rozumieniu art. 245 k.p.c. W żadnym zaś razie dokument ten nie może stanowić podstawy ustalenia zadłużenia pozwanych z tego tytułu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie podanych przepisów prawnych, Sąd orzekł jak w punktach I – III sentencji wyroku.

Ponieważ zaś powództwo jedynie w nieznacznej części okazało się uzasadnione, Sąd oddalił wniosek powoda o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu o czym orzeczono w punkcie IV sentencji wyroku na podstawie art. 100 zd. drugie kpc.

10dsetki ustawowe od kwoty dokonanej wpłaty, tj. 268,61 od dnia 11-02-2011 r. do dnia 26-02-2011 r.

20dsetki ustawowe od kwoty 34 zł liczone zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 11-02-2011 r. do dnia 30-09-2013r.

30dsetki ustawowe od kwoty dokonanej wpłaty, tj. 268,61 od dnia 11-03-2011 r. do dnia 2-04-2011 r.

40dsetki ustawowe od kwoty 53,62 zł liczone zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 11-03-2011 r. do dnia 30-09-2013r.

50dsetki ustawowe od kwoty dokonanej wpłaty, tj. 288,23 zł od dnia 11-04-2011 r. do dnia 30-04-2011 r.

60dsetki ustawowe od kwoty 34 zł liczone zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 11-04-2011 r. do dnia 30-09-2013r.

70dsetki ustawowe od kwoty należnej zapłaty, tj. 323,83 zł od dnia 11-08-2011 r. do dnia 1-09-2011 r.

80dsetki ustawowe od należności zapłaconych po terminie

90dsetki ustawowe od kwot niezapłaconych liczone od 11-go dnia każdego miesiąca (dzień po terminie zapłaty) zgodnie z żądaniem pozwu do dnia 30-09-2013 r.