

**Sygn. akt VIII C 4440/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2016 r.

**Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi Wydział VIII Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Katarzyna Nowicka-Michalak

Protokolant: sekr. sąd. Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.

przeciwko J. M. i S. M. (1)

o zapłatę

zasądza od J. M. i S. M. (1) solidarnie na rzecz Gminy Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. kwotę 3.025,06 zł (trzy tysiące dwadzieścia pięć złotych i sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 08 października 2014 r. do dnia zapłaty, przy czym począwszy od 01 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz kwotę 700,00 zł (siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, z zaznaczeniem, że odpowiedzialność J. M. i S. M. (1) w zakresie kwoty 3.025,06 zł (trzy tysiące dwadzieścia pięć złotych i sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 08 października 2014 r. do dnia zapłaty i kwoty 625,00 zł (sześćset dwadzieścia pięć złotych) kosztów procesu jest solidarna z odpowiedzialnością A. F. na podstawie nakazu zapłaty Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 28 października 2014 r. o sygn. akt VIII Nc 7518/14.

**Sygn. akt VIII C 4440/14**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 08 października 2014 r. powód Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych J. M., S. M. (1) i A. F. kwoty 3.025,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwani nie płacili należnego czynszu za lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Pomimo wezwań do zapłaty, pozwani nie uregulowali należności z tytułu czynszu za lokal, o którym mowa. Zaległość czynszowa pozwanych za okres od dnia 01 sierpnia 2011 r. do dnia 28 lutego 2013 r. wraz z odsetkami wyniosła na dzień wniesienia pozwu kwotę 3.025,06 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 28 października 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanych na rzecz powoda solidarnie kwotę dochodzoną pozwem wraz z ustawowymi odsetkami i kwotą 625 zł kosztów procesu.

J. M., S. M. (1) i A. F. wnieśli sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia za miesiące sierpień i wrzesień 2011 r. Nadto zarzucili nie wykazanie przez powoda legitymacji procesowej pozwanych oraz błędne wyliczenie kwoty dochodzonej pozwem.

Gmina Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. w odpowiedzi na sprzeciw pozwanych podtrzymało żądanie pozwu.

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

J. K. była najemczynią lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) w Ł. na podstawie umowy najmu lokalu z dnia 21 czerwca 1996 r. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z treścią umowy strona powodowa zobowiązała się wydać najemcom przedmiotowy lokal do używania, a najemcy zobowiązali się do uiszczania czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe. Strony ustaliły, że najemcy będą uiszczać czynsz i inne opłaty za lokal z góry, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. Aneksem do umowy z dnia 21 marca 2002 r. wynajmujący w miejsce nazwiska (...) wprowadził nazwisko (...), obecnie od dnia 19 marca 2009 r. najemczyni lokalu nosi nazwisko (...).

(umowa najmu lokalu –k.17-18, aneks do umowy najmu –k.10, kserokopia odpisu skróconego aktu małżeństwa –k.11)

Pozwana J. M. była powiadamiana o zmianach stawek czynszowych oraz innych opłat obciążających najemcę. W lokalu zajmowanym przez pozwanych powstało zadłużenie w zapłacie czynszu i opłat dodatkowych.

(powiadomienia i wypowiedzenia stawki czynszowej –k.59-64)

Pismem z dnia 16 października 2012 r. pozwana J. M. została wezwana do zapłaty zaległego czynszu za lokal, w terminie miesięcznym, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Pismo zostało doręczone w dniu 06 listopada 2012 r.

(wezwanie wraz z potwierdzeniem jego doręczenia –k.12)

Zaległość pozwanych dotycząca czynszu oraz opłat dodatkowych za okres od dnia 01 sierpnia 2011 r. do dnia 28 lutego 2013 r. wraz z odsetkami wyniosła na dzień wniesienia pozwu kwotę 3.025,06 zł.

(kartoteka konta –k.13-15, karta lokalu –k.19)

Według pisemnego oświadczenia najemcy z dnia 21 grudnia 2010 r. w przedmiotowym lokalu zamieszkują J. M., małoletni wówczas syn pozwanej K. P., drugi syn pozwanej A. F. (poprzedni K.) i mąż pozwanej S. M. (2).

(oświadczenie –k.58)

Od 2011 r. pozwani J. M. i S. M. (1) korzystają z pomocy socjalnej, otrzymują dofinansowanie do czynszu, pozostała część czynszu nie jest płacona przez pozwanych. Oboje pozwani nie pracują. Dofinansowanie do czynszu wpłacane jest na rzecz wynajmującego od kwietnia 2013 r.

(zeznania pozwanej –k.73v, zeznania pozwanego S. M. (1) –k.73v, pismo z MOPS –k.74, rozliczenie wpłat –k.79, decyzje o przyznaniu dofinansowania za 2014 r. i 2015 r. –k.88-95)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy i zeznań pozwanych, których prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron procesu.

**Sąd zważył, co następuje:**

W sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego Księgi trzeciej, w szczególności dotyczące umowy najmu (art. 659 – 692), oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. 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. Jeżeli inaczej nie postanowiono, a umowa została zawarta na czas nie oznaczony, czynsz winien być płatny z góry do 10-ego dnia

miesiąca (art. 669 § 2 k.c.). Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, ale jedynie za okres ich stałego zamieszkiwania (art. 688<sup>1</sup> § 1 i 2 k.c.).

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powstało zadłużenie w zapłacie czynszu i opłat dodatkowych, pozwani nie kwestionowali faktu powstania zadłużenia, twierdzili jednak, że w części zadłużenie zostało pokryte przez dofinansowanie z MOPS. Z dokumentów przedstawionych przez pozwanych wynika, że dofinansowanie do czynszu nie dotyczy okresu objętego pozwem, pozwani przedstawili decyzje za lata 2014-2015, zaś sam powód przyznał, że dofinansowanie do czynszu wpływało od kwietnia 2013 r. Jednak i ten okres nie jest objęty żądaniem pozwu.

W ocenie Sądu powód w sposób nie budzący wątpliwości przedstawił szczegółowe rozliczenia zaległości pozwanych wraz z wyliczeniem naliczanych odsetek ustawowych. Administracja dokonuje szczegółowego rozliczenia wpłat posługując się w swojej księgowości specjalnie do tego celu stworzonym systemem informatycznym, który odnotowuje dokonane wpłaty i zalicza je na właściwe płatności oraz ustala wysokość kwoty stanowiącej odsetki ustawowe. Powód przedstawił wykaz wpłat i niedopłat pozwanych w postaci komputerowego wykazu zaległości. Wprawdzie dokument ten ma charakter jedynie dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.c. i nie jest sam przez się dowodem rzeczywistego stanu rzeczy, ale mieć należy na uwadze, że Administracja nie ma faktycznej możliwości wystawiania dokumentów urzędowych. Nadto brak jest racjonalnych przesłanek do tego, aby przyjąć, że powód celowo stworzył nieprawdziwy wykaz zaległości, aby uzyskać nienależną korzyść majątkową.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia należności czynszowych za miesiące sierpień i wrzesień 2011 r., to w ocenie Sądu zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny inaczej nie stanowi, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. W przedmiotowej sprawie zastosowanie będzie miał trzyletni termin przedawnienia roszczeń jako, że roszczenie objęte przedmiotowym powództwem jest niewątpliwie roszczeniem okresowym, a żaden przepis szczególny regulujący uiszczanie opłat czynszowych nie stanowi inaczej. Z wykazu zaległości czynszowych w postaci kartoteki konta za okres od 01 sierpnia 2011 r. do 28 lutego 2013 r. wynika, że nie zostały wliczone do wykazu zaległości czynszowych miesiące sierpień i wrzesień 2011 r. Za te dwa miesiące pozwani dokonali wpłat odpowiednio kwoty 210 zł (należna kwota 206,04 zł) i kwoty 210 zł (należna kwota 207,40 zł), zatem miesiące te w rzeczywistości nie powiększyły zadłużenia i ostatecznie nie są dochodzone przez powoda.

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 3.025,06 zł tytułem zaległych opłat czynszowych i skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie tych należności czynszowych. Podkreślić bowiem należy, że strona powodowa miała prawo, oprócz żądania należności głównej, żądać odsetek za czas opóźnienia, jako że zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c., 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 nie ponosi odpowiedzialności, przy czym dłużnik jest w opóźnieniu, jeżeli nie spełnia świadczenia w określonym terminie.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie powołanego art. 481 § 1 k.c. zasądzając je od dnia wytoczenia powództwa.

O obowiązku zwrotu kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasądzone koszty procesu złożyły się kwota 100 zł opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 600 zł wynagrodzenie pełnomocnika w stawce podstawowej.