

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 maja 2013 roku

Sąd Rejonowy w Lubaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Teresa Mertuszka

Protokolant : Agnieszka Chmielewska - Jakimionek

po rozpoznaniu w dniu 08.05.2013 roku w Lubaniu

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej L. Administracji (...) w L.

przeciwko A. Ś., J. Ś. i S. Ś. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego S. Ś. (1) na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej L. Administracja (...) kwotę 5.457,52 zł (pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt siedem złotych 52/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 02.01.2013r. z tym, że powyższa należność powinna być zapłacona solidarnie z należnością ustaloną nakazem zapłaty z dnia 28.01.2013r. sygn. akt I Nc 20/13,

II. zasądza od pozwanego S. Ś. (1) na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej L. Administracja (...) kwotę 1.263 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z tym, że powyższa należność powinna być zapłacona solidarnie z należnością ustaloną nakazem zapłaty z dnia 28.01.2013r. sygn. akt I Nc 20/13.

Sygn.akt I Cupr 137/13

Uzasadnienie.

Strona powodowa Gmina Miejska L. – Administracja (...), reprezentowana przez pełnomocnika - radcę prawnego J. Ż., wniosła o solidarne zasądzenie od pozwanych A. Ś., J. Ś. i S. Ś. (1) kwoty 5.457,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami procesu.

Uzasadniając powództwo pełnomocnik strony powodowej podniósł, że na kwotę dochodzoną pozwem składają się zaległości powstałe na skutek nieopłacanego przez pozwanych czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 stycznia 2013r. w sprawie sygn.akt I Nc 20/13 Sąd nakazał pozwanym A. Ś., J. Ś. i S. Ś. (1) solidarną zapłatą na rzecz strony powodowej kwoty dochodzonej pozwem wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 02 stycznia 2013r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w kwocie 1.263 zł.

Od powyższego nakazu pozwany S. Ś. (1) skutecznie wywiódł sprzeciw, w którym zarzucił, że nie jest najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego, natomiast z rodzicami zawarł umowę, że oni obowiązani są opłacać czynsz, a on opłaty za media (gaz i prąd); a ponadto na własny koszt wyremontował w lokalu sufit oraz wstawił okna, w związku z czym zgłosił zarzut potrącenia tych należności w stosunku do kwoty dochodzonej pozwem.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego pełnomocnik strony powodowej podtrzymał żądanie pozwu i wniósł o nieuwzględnienie zarzutu potrącenia z uwagi na brak stosownej zgody strony powodowej na prace remontowe przeprowadzone przez pozwanego S. Ś. (1) oraz stosowanej umowy pomiędzy stronami w tym zakresie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Stronę powodową i pozwanego A. Ś. łączy umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w L. przy ul. (...). Wspólnie z najemcą w dniu wniesienia pozwu byli zameldowani i stale w tym lokalu przebywali pozwani J. Ś. i S. Ś. (1).

(dowód – umowa najmu z dnia 01 marca 1995r. k. akt 3-4)

Od stycznia 2010r. do marca 2010r. wymiar czynszu wynosił 202,20 zł; od kwietnia 2010r. do grudnia 2010r. – 206,01 zł; od stycznia 2011r. do marca 2011r. – 207,13 zł; w kwietniu 2011r. – 208,58 zł; od maja 2011r. do marca 2012r. – 238,34 zł i od kwietnia 2012r. do listopada 2012r. – 247,15 zł. W dniu 29 lutego 2012r. Administracja (...) w L., reprezentowana przez kierownika T. G. zawarła z pozwanym A. Ś., jako najemcą przedmiotowego lokalu, porozumienie, na podstawie którego zobowiązał się on do regularnego uiszczania bieżących opłat czynszowych oraz rozłożonej na 36 rat zaległości w ówczesnej wysokości 3.377,30 zł, poczynając od marca 2012r. W związku z tym, że pozwani nie wywiązali się z przyjętego na siebie obowiązku i w dalszym ciągu nie płacili na rzecz strony powodowej czynszu, ich zobowiązanie z tego tytułu w dniu 31 lipca 2012r. wyniosło 4.468,92 zł. Następnym było wezwanie ich przez stronę powodową do uiszczenia tej kwoty w terminie 7 dni. Do dnia wniesienia pozwu pozwani należności nie uregulowali, a ich zaległość wzrosła do kwoty dochodzonej pozwem.

(dowód – zestawienie sald płatnika na dzień 05.12.2012r. k. akt 5-6; porozumienie z dnia 29.02.2012r. k. akt 7; wezwanie do zapłaty z dnia 10.08.2012r. k. akt 8)

Pozwany S. Ś. (1) w przedmiotowym lokalu mieszka wraz z ojcem, głównym najemcą A. Ś. oraz matką J. Ś.. Żadne z rodziców nie pracuje. Zgodnie z umową z rodzicami zobowiązał się ponosić koszty mediów, zaś oni zobowiązali się opłacać czynsz za mieszkanie. W dniu 30 października 2010r. poniósł on koszt wymiany oknem w lokalu w wysokości 2.100 zł. Wymiana okien nie była wcześniej uzgodniona z wynajmującym, czyli stroną powodową.

(dowód – faktura VAT nr (...) z 30.10.2010r. k. akt 25; pismo pozwanego S. Ś. do strony powodowej z 22.11.2010r. k. akt 28; pismo strony powodowej do pozwanego Ś. z 10.12.2010r. k. akt 29; przesłuchanie pozwanego S. Ś. k. akt 36)

Sąd zważył, co następuje:

Bezsporna w tej sprawie jest okoliczność, że pozwani nie uiszczali na rzecz strony powodowej należnego czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...). Bezsporna jest również wysokość dochodzonej pozwem należności, gdyż nie była ona kwestionowana przez pozwanego S. Ś. (1).

Sporne jest, czy pozwany S. Ś. (1) jest zobowiązany solidarnie wraz z pozostałymi pozwanymi do zapłaty na rzecz strony powodowej kwoty dochodzonej pozwem oraz, czy należność ta nie powinna ulec zmniejszeniu na skutek zgłoszonego przez niego zarzutu potrącenia z tytułu wymiany na własny koszt okien w zajmowanym lokalu.

Strony wiąże umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 marca 1995r. Do obowiązków wynajmującego na podstawie art. 659 § 1 kc należy oddanie najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony bądź nieoznaczony, natomiast do obowiązków najemcy należy zapłata umówionego czynszu, przy czym, zgodnie z art. 669 kc czynsz należy opłacać w terminie umówionym.

Zgodnie z art. 688¹ § 1 i 2 kc za zapłatę czynszu oraz innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, a ich odpowiedzialność ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Pozwany S. Ś. (1) w lokalu jest stale zameldowany i przebywał w czasie powstania zaległości dochodzonej pozwem, czemu nie zaprzeczył podczas całego postępowania. P. tam zresztą nadal. Powoływanie się przez niego na poczynione z rodzicami ustalenia, co do sposobu ponoszenia opłat związanych z zajmowanym lokalem mogą być wiążące względem nich, nie mają jednak żadnego skutku prawnego w stosunku do strony powodowej, która swoje roszczenie opiera na przepisach wskazanych powyżej. Pozwany S. Ś. (1) może mieć natomiast roszczenia względem swoich rodziców o wzajemne rozliczenie ponoszonych przez strony tej umowy należności.

Dlatego też należało uznać, że S. Ś. (1) był biernie legitymowany w niniejszej sprawie i odpowiada on solidarnie wraz z rodzicami względem strony powodowej za powstałe zaległości w uiszczaniu należnego czynszu.

Odnosząc się z kolei do podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia, należało uznać go za niezasadny.

Wprawdzie, jak to orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 stycznia 2008r. IV CSK 356/08 (LEX nr 492155), od potrącenia jako czynności materialnoprawnej, odróżnić trzeba zarzut potrącenia będący czynnością procesową, to do dokonania potrącenia może dojść zarówno w trakcie postępowania sądowego jak i poza nim. Oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 kc, jest czynnością materialnoprawną powodującą – w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 kc – odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi więc materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia. Podniesienie w sprzeciwie zarzutu potrącenia jest tym samym równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeżeli takie oświadczenie nie zostało wniesione wcześniej. Podnosząc zarzut potrącenia pozwany oświadcza, bowiem swą wolę potrącenia, gdyż w przeciwnym razie podniesiony zarzut byłby bezskuteczny.

W niniejszej sprawie należało zatem uznać, że pozwany wraz z wniesieniem w sprzeciwie zarzutu potrącenia złożył jednocześnie oświadczenie o potrąceniu swojej wierzytelności w wysokości 2.100 zł z roszczeniem strony powodowej dochodzonym pozwem.

Podstawą potrącenia jest istnienie po obu stronach wymagalnych wierzytelności, których przedmiotem są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, i które to wierzytelności mogą być dochodzone przed sądem lub innym organem państwowym.

N. stronie powodowej przysługuje względem pozwanych wymagalna wierzytelność z tytułu istniejących po ich stronie zaległości czynszowych. Nie można natomiast uznać, by pozwanemu S. Ś. (1) przysługiwała wobec strony powodowej wierzytelność z tytułu poniesionych przez niego kosztów wymiany okien w zajmowanym lokalu. Zgodnie z § 7 umowy najmu wiążącej strony, najemca mógł wprowadzać w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia z tego tytułu. Pozwany natomiast dokonał wymiany okien bez wcześniejszego zgłoszenia tego zamiaru stronie powodowej i bez zawarcia stosownej pisemnej umowy. Tym samym nie można uznać, że przysługuje mu wobec strony powodowej wierzytelność, która zgodnie z art. 498 § 1 kc nadawałaby się do potrącenia, a którą Sąd mógłby w toku postępowania odliczyć od kwoty dochodzonego roszczenia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wszystkich powołanych przepisów, należało orzec jak w punkcie pierwszym wyroku, ustalając jednocześnie, że należność obciążająca pozwanego S. Ś. (1) powinna być zapłacona solidarnie z pozwanymi A. Ś. i J. Ś., wobec których nakaz zapłaty z dnia 28 stycznia 2013r. w sprawie I Nc 20/13 uprawomocnił się.

Orzeczenie o kosztach ma podstawę prawną w przepisie art. 98 kpc. Na koszty procesu składają się – opłata sądowa w wysokości 63 zł oraz poniesione przez stronę powodową koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1.200 zł.