

Sygn. akt I C 1273/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Maciej Plaskacz

Protokolant sekretarz sądowy Karolina Komorowska

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2016 r. w Grudziądzu

na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **H. S.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego H. S. na rzecz powodowej Gminy M. G. kwotę 9.648,96 zł (dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści osiem złotych 96/100) z następującymi odsetkami:

- ustawowymi od kwoty 9.047,57 zł od dnia 23 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.,

- ustawowymi za opóźnienie od kwoty 9.047,57 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 4 kwietnia 2016 r.,

- ustawowymi za opóźnienie od kwoty 9.648,96 zł od dnia 4 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego H. S. na rzecz powodowej Gminy M. G. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1273/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 kwietnia 2016 r. (k. 2-3) powodowa Gmina M. G. domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanego H. S. kwoty

9.648,96 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu. Strona powodowa wyjaśniła, że jako spadkobierca zmarłej 4 lutego 2012 r. Z. Z. weszła w prawa i obowiązki wynajmującego lokal przy ul. (...) w G., którego najemcą był pozwany. Czynsz najmu wynosił 1.050 zł miesięcznie, a suma czynszów za okres od lutego 2012 r. do maja 2015 r. zamykała się

w kwocie 42.000 zł. Od marca 2012 r. do maja 2015 r. pozwany uiszczał opłaty za używanie lokalu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w łącznej kwocie 17.952,43 zł. Z umowy najmu wynikało, że pozwany wypłacił Z. Z. 15.000 zł, które miało być zaliczone na poczet przyszłych czynszów, przy czym od momentu zawarcia umowy najmu do śmierci pierwotnej wynajmującej zapłata czynszu następowała do jej rąk. Powodowa gmina stwierdziła następnie, że wystawiła pozwanemu fakturę obejmującą sumę nieuiszczonych czynszów najmu w kwocie 9.047,57 zł (42.000 zł –

17.952,43 zł – 15.000 zł), należne odsetki w kwocie 601,39 zł oraz część czynszu najmu za ostatni miesiąc jego trwania w kwocie 598,06 zł. Dodała, że po wystawieniu faktury pozwany zapłacił kwotę 598,06 zł.

Nakazem zapłaty (k. 13) wydanym w postępowaniu upominawczym dnia 8 kwietnia 2016 r., I Nc 1504/16, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Grudziądzu nakazał pozwanemu, aby zapłacił stronie powodowej kwotę 9.648,96 zł z żądanymi odsetkami oraz kwotę 1.875 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wskazany nakaz pozwany zaskarżył w całości sprzeciwem (k. 17-18). Podniósł zarzut przedawnienia roszczeń za okres sprzed 4 kwietnia 2013 r. Z uwagi na przedawnienie części roszczeń wskazał, że należny czynsz wynosi 27.300 zł, a nie 42.000 zł. Pozwany stwierdził, że od kwoty 27.300 zł należy odjąć opłaty uiszczone na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w kwocie 17.952,43 zł, a pozostała kwota wynosząca 5.747,57 zł podlega potrąceniu z kwotą 15.000 zł uiszczoną przez pozwanego na rzecz Z. Z..

Na rozprawie dnia 7 lipca 2016 r. (k. 29) pełnomocnik pozwanego sprostował omyłkę rachunkową w sprzeciwie polegającą na podaniu kwoty 5.747,57 zł zamiast prawidłowej 9.347,57 zł. Oświadczył następnie, że z należnością tą potrąca kwotę 15.000 zł.

Sprawa została rozpoznana w postępowaniu uproszczonym.

Sąd ustalił, co następuje:

Dnia 1 stycznia 2011 r. Z. Z. jako wynajmująca i H. S. jako najemca zawarli umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...). W. S. 18/5 w G. na czas nieokreślony. Wysokość czynszu najmu została określona na kwotę 1.050 zł miesięcznie, a na najemcy miał spoczywać dodatkowo obowiązek opłacania świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, takich jak opłaty za energię, wodę i telefon. W umowie strony zamieściły postanowienie następującej treści: „na poczet czynszu najmu zostanie zaliczona kwota 15.000 zł, którą najemca wpłacił wynajmującemu do czasu całkowitego jej rozliczenia w postaci czynszu.”. Pozwany faktycznie zapłacił Z. Z. kwotę 15.000 zł gotówką. Według ustnych uzgodnień kwota miał być zaliczona na poczet ceny nabycia lokalu w razie jego sprzedaży pozwanemu przez Z. Z.. Gdyby do sprzedaży nie doszło, interesy pozwanego miała zabezpieczać możliwość zaliczenia wskazanej kwoty na poczet czynszu. Mimo niedojścia do sprzedaży lokalu pozwanemu, pozwany płacił czynsz najmu do rąk Z. Z. na jej prośbę motywowaną problemami finansowymi. Za zgodą stron zdarzało się również, że pozwany uiszczał samodzielnie opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, a różnicę między czynszem a uiszczonymi opłatami przekazywał Z. Z.. Do chwili śmierci wynajmującej nie doszło do zaliczenia na poczet czynszu kwoty 15.000 zł w całości ani w żadnej części.

Dowody:

Umowa z dnia 1 stycznia 2011 r. – k. 5

Zeznanie pozwanego przesłuchanego w charakterze strony – k. 30-31

Z. Z. zmarła dnia 4 lutego 2012 r., a spadek po niej nabyła Gmina M. G..

Dowód:

Postanowienie Sądu Rejonowego w Grudziądzu z dnia 4 lipca 2013 r., I Ns 674/12 – k. 11

Po śmierci Z. Z. pozwany regulował opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, przy czym w okresie od lutego 2012 r. do maja 2015 r. suma jego wpłat wyniosła 17.952,43 zł. Różnicy między uzgodnionym czynszem a uiszczonymi opłatami pozwany nie uiszczał na niczyją rzecz ani nie składał do depozytu sądowego.

Dowody:

Rozliczenie – k. 8

Zeznanie pozwanego przesłuchanego w charakterze strony – k. 30-31

W lutym 2015 r. pozwany dowiedział się, że spadkobiercą Z. Z. jest Gmina M. G.. Poinformował wówczas stronę powodową o opłatach uiszczanych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej i o woli zaliczenia na poczet wymagalnych czynszów kwoty 15.000 zł wskazanej w umowie najmu, a ponadto przekazał stronie powodowej całą dokumentację najmu.

Pismem z dnia 23 marca 2015 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2015 r.

Dowody:

Wypowiedzenie z dnia 23 marca 2015 r. – k. 6

Zeznanie pozwanego przesłuchanego w charakterze strony – k. 30-31

Dnia 1 czerwca 2016 r. strona powodowa wystawiła pozwanemu fakturę obejmującą opłaty za okres od lutego 2014 r. do czerwca 2015 r. w łącznej kwocie 9.645,63 zł brutto oraz odsetki ustawowe w łącznej kwocie 601,39 zł, łącznie 10.247,02 zł. Po tej dacie pozwany zapłacił stronie powodowej kwotę 598,06 zł tytułem części czynszu najmu lokalu za czerwiec 2015 r.

Okoliczność bezsporna, a ponadto dowód:

Faktura VAT G..II/3/06/2015 – k. 7

Po otrzymaniu faktury pozwany zakwestionował naliczenie odsetek oraz czynszu najmu za okres wcześniejszy niż 3 lata wstecz. Zaakceptował natomiast uwzględnienie w fakturze kwoty 15.000 zł wynikającej z umowy najmu oraz kwoty 17.952,43 zł stanowiącej sumę opłat uiszczonych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Pozwany nie zapłacił należności ujętych w fakturze, z wyjątkiem opisanej wcześniej kwoty 598,06 zł.

Dowód:

Zeznanie pozwanego przesłuchanego w charakterze strony – k. 30-31

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów i zeznań pozwanego przesłuchanego w charakterze strony.

Wiarygodność dokumentów nie była kwestionowana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw do jej podważenia.

Zeznania pozwanego przesłuchanego w charakterze strony zasługiwały na walor wiarygodności, gdyż były logiczne, spójne i zbieżne z treścią dokumentów. Na podstawie art. 302 § 1 k.p.c. Sąd odstąpił od odebrania zeznań od strony powodowej, gdyż z przyczyn natury faktycznej należało uznać, że Prezydent G. nie dysponuje wiedzą o okolicznościach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd pominął dowód z dokumentu złożonego na rozprawie dnia 7 lipca 2016 r., o którego przeprowadzenie wnosił pozwany (k. 31). Jak bowiem stanowi art. 207 § 6 k.p.c., sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki

w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Dokument ten, datowany na dzień 1 czerwca 2015 r., bez wątplenia mógł być złożony wcześniej, a pozwany nie podjął nawet próby uprawdopodobnienia zgłoszenia go dopiero na rozprawie. Zaakceptowanie tej inicjatywy dowodowej pozwanego wiązałoby się z koniecznością umożliwienia stronie przeciwnej wypowiedzenia się co do tego dowodu, co spowodowałoby zwłokę w postępowaniu. Sąd nie dostrzegł ponadto żadnych wyjątkowych okoliczności przemawiających za dopuszczeniem spóźnionego dowodu. Na marginesie należy dodać,

że treść dokumentu potwierdza jedynie zeznanie pozwanego, którego wiarygodność nie była podważana przez stronę powodową.

Kodeksowy model umowy najmu reguluje art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Wysokość czynszu najmu lokalu przy ul. (...). W. S. 18/5 została oznaczona w umowie na kwotę 1.050 zł miesięcznie. Czynsz najmu zalicza się do świadczeń okresowych i podlega trzyletniemu przedawnieniu (art. 118 k.c.). Bieg przedawnienia poszczególnych czynszów miesięcznych rozpoczynał się od dnia ich wymagalności przypadającego na 20. dzień każdego miesiąca. Przyjęta w polskim porządku prawnym instytucja przedawnienia polega na uprawnieniu dłużnika do uchylenia się od zaspokojenia przedawnionego roszczenia (art. 117 § 2 k.c.). Zarzut przedawnienia może być podniesiony

w toku procesu, ale również przed nim. Oczywistym jest, że przesłanką skutecznej obrony zarzutem przedawnienia jest istnienie roszczeń. W rozpoznawanej sprawie zastosowanie znajduje również konstrukcja potrącenia, którego postać ustawowa została uregulowana

w art. 498 k.c. Gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko

co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym (§ 1). Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (§ 2).

Z ustalonych faktów wynikają następujące konsekwencje prawne. Z chwilą otwarcia spadku po Z. Z. w prawa i obowiązki wynajmującego wszedł jej spadkobierca (art. 922 § 1 k.c.), którym ostatecznie została Gmina M. G.. Począwszy

od otwarcia spadku obowiązek zapłaty czynszu ciążył zatem na pozwanym wobec powodowej Gminy. Z zeznań pozwanego wynika, że jeszcze za życia Z. Z. strony w sposób konkludentny uzgodniły, że zapłata części czynszu najmu może następować przez uiszczanie przez pozwanego na rzecz wspólnoty mieszkaniowej opłat obciążających wynajmującego. Uzgodnienie takie mieści się w konstrukcji przekazu (art. 921¹ k.c.),

w którym między Z. Z. jako przekazującym a pozwanym jako przekazanym istniał stosunek pokrycia wynikający z obowiązku uiszczania czynszu najmu, między Z. Z. jako przekazującym a wspólnotą mieszkaniową istniał stosunek waluty wynikający z obowiązku regulowania opłat, a spełnienie świadczenia przez pozwanego na rzecz wspólnoty mieszkaniowej skutkowało każdorazowo nie tylko wygaśnięciem długu Z. Z. wobec wspólnoty z tytułu opłat, ale również części długu pozwanego wobec Z. Z. z tytułu czynszu. Skutek ten następował przy tym w sposób automatyczny już w chwili uiszczenia opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przez pozwanego. Na taką konsekwencję dokonywania rozliczeń w drodze przekazu wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 202/10 (OSNC-ZD 2011, nr 4, poz. 76), w którym przyjęto, że jeżeli rozliczenie stron następuje w formie przekazu (art. 921¹ i nast. k.c.),

a przekazany jest dłużnikiem przekazującego, to łączący ich stosunek pokrycia powoduje,

że świadczenie przekazane na rzecz odbiorcy przekazu likwiduje nie tylko dług przekazującego u odbiorcy przekazu, lecz jest zaliczone także na dług przekazanego

u przekazującego i likwiduje ten dług. Sukcesja generalna po stronie wynajmującego nie miała wpływu na dopuszczalność takich rozliczeń również po otwarciu spadku po Z. Z.. W tym stanie rzeczy każdorazowa wpłata pozwanego na rzecz wspólnoty mieszkaniowej powodowała umorzenie zobowiązania z tytułu czynszu za dany miesiąc do wysokości dokonanej wpłaty. Roszczenia o ten czynsz do wysokości pokrytych opłat nie mogły się zatem przedawnić, bo wcześniej wygasły.

Z punktu widzenia zarzutu przedawnienia znaczenie ma również rozliczenie kwoty 15.000 zł wskazanej w § 3 ust. 3 umowy najmu. Postanowienie to, odczytywane *expressis verbis*, mogłoby prowadzić do wniosku, że zaliczenie tej kwoty na poczet czynszu najmu miało następować automatycznie w kolejnych miesiącach do czasu jej wyczerpania. Taka interpretacja pozostawałaby jednak w sprzeczności z dyrektywami wykładni umów wyrażonymi w art. 65 § 2 k.c., zgodnie z którym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Na zamiar pierwotnych stron umowy najmu wskazują ich późniejsze zachowania wyrażające się

w regulowaniu czynszu przez pozwanego przez jego zapłatę na rzecz wynajmującej albo częściowo do rąk wynajmującej, a częściowo do wspólnoty mieszkaniowej na poczet długów wynajmującej z tytułu opłat. Dodatkowo, w swoich zeznaniach pozwany wskazał, że kwota 15.000 zł miała być zaliczona na poczet ceny sprzedaży lokalu, gdyby do niej doszło, natomiast możliwość zaliczenia jej na poczet czynszu stanowiła zabezpieczenie dla pozwanego na wypadek niedojścia sprzedaży do skutku. W tym stanie rzeczy jako zgodny zamiar stron należy przyjąć powstanie po stronie pozwanego uprawnienia do zaliczenia na poczet czynszu analizowanej kwoty przez jednostronne oświadczenie woli o potrąceniu złożone wynajmującemu. Z dokonanych ustaleń wynika, że pozwany oświadczenie takie złożył wobec Gminy M. G. w okresie między lutym a majem 2015 r., przy czym nie ograniczało się ono do wierzytelności nieprzedawnionych (należy zresztą odnotować, że w lutym 2015 r. żadne z roszczeń o czynsz nie było jeszcze przedawnione). Na skutek złożonego przez pozwanego oświadczenia doszło do umorzenia zaległych czynszów począwszy od lutego 2012 r. do lutego 2014 r. łącznie (w ostatnim z wymienionych miesięcy doszło jedynie do częściowego umorzenia czynszu ze względu na wyczerpanie kwoty 15.000 zł), co zostało w sposób precyzyjny ujęte w załączonym do pozwu rozliczeniu (k. 7). Wobec wygaśnięcia tych roszczeń nie można względem nich skutecznie podnieść zarzutu przedawnienia. Należy przy tym odnotować, że pozwem dochodzone są roszczenia za okres wyłącznie od lutego 2014 r. Na marginesie trzeba dodać, że pozbawione skutków prawnych było oświadczenie o potrąceniu złożone na rozprawie dnia 7 lipca 2016 r.

Po pierwsze, oświadczenie to nie zostało złożone wobec drugiej strony stosunku zobowiązaniowego, a jedynie wobec Sądu. Po wtóre, pozwany już przed czerwcem 2015 r. skutecznie oświadczył drugiej stronie o potrąceniu kwoty 15.000 zł, co spowodowało wygaśnięcie jego uprawnienia w tym zakresie.

Z podanych względów, na podstawie art. 659 § 1 k.c., powództwo podlegało uwzględnieniu w odniesieniu do zaległych czynszów najmu, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku. Poza sporem pozostawała prawidłowość wyliczenia wysokości odsetek ustawowych od zaległych czynszów, które zostały skapitalizowane już w fakturze z dnia 1 czerwca 2015 r. Nie można jedynie uwzględnić żądania strony powodowej zasądzenia dalszych odsetek od tych odsetek już od dnia 23 czerwca 2015 r. Naruszałoby to bowiem zakaz anatocyzmu wyrażony w art. 482 k.c. Zasadne jest natomiast żądanie odsetek ustawowych (a od 1 stycznia 2016 r. – odsetek ustawowych za opóźnienie) od dochodzonych czynszów za okres od 23 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty, natomiast od wcześniej skapitalizowanych odsetek – od dnia wytoczenia o nie powództwa do dnia zapłaty (art. 481 k.c.). W tym stanie rzeczy, w punkcie II sentencji wyroku, Sąd oddalił powództwo w zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 601,39 zł (skapitalizowane odsetki) za okres od dnia 23 czerwca 2015 r. do dnia 4 kwietnia 2016 r.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. Strona powodowa uległa jedynie co do nieznaczącej części swojego żądania, co uzasadnia obciążenie pozwanego całością kosztów procesu. Na koszty poniesione przez powodową Gminę składały się: kwota 2.400 zł stanowiąca wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym (§ 2 pkt 4

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U. poz. 1804) oraz opłata sądowa od pozwu w kwocie 300 zł.