

Sygn. akt VIII C 2401/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 27 kwietnia 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: SSR Bartek Męcina

protokolant: staż. P. S.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2018 roku w Ł.

sprawy z powództwa Gminy Ł.- (...) w Ł.

przeciwko A. K. i K. K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych A. K. i K. K. solidarnie na rzecz powoda Gminy Ł.- (...) w Ł. kwotę 4.135,62 zł. (cztery tysiące sto trzydzieści pięć złotych sześćdziesiąt dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, od dnia 17 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty,
2. oddala powództwo w pozostałej części,
3. zasądza od powoda Gminy Ł.- (...) w Ł. na rzecz pozwanych solidarnych A. K. i K. K. kwotę 893,80 zł. (osiemset dziewięćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 2401/16

UZASADNIENIE

W dniu 17 grudnia 2015 roku powód Gmina Ł. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. (obecnie Gmina Ł. (...) w Ł.), reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwany A. K. i K. K. powództwo o zapłatę solidarnie kwoty 13.953,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, ponadto wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż pozwani, jako najemcy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), byli zobowiązani do uiszczania czynszu do dnia 10-ego każdego miesiąca. Strona pozwana nie wywiązała się z powyższego obowiązku, wskutek czego w okresie od dnia 1 czerwca 2009 roku do dnia 31 października 2014 roku w lokalu tym powstała zaległość w kwocie 9.763,04 zł wraz z odsetkami, których wysokość na dzień 30 września 2015 roku wyraża się kwotą 4.190,56 zł.

(pozew k. 2-5)

W dniu 30 grudnia 2015 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 9611/15), którym zasądził dochodzoną pozew kwotę wraz z kosztami procesu.

(nakaz zapłaty k. 31)

Nakaz ten pozwani, reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżyli sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zgłaszając zarzut przedawnienia roszczenia za okres od dnia 1 czerwca 2009 roku do dnia 30 listopada 2012 roku. W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że w okresie objętym żądaniem powoda nie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu, wcześniej bowiem wypowiedzieli ustnie umowę najmu, zdali powodowi klucze od lokalu i przeprowadzili się na ul. (...) w Ł..

(sprzeciw k. 49-51)

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wyjaśniła, iż nie posiada dokumentów świadczących o ustnym rozwiązaniu przez pozwanych umowy najmu, brak jest także protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu sporządzonego przez administratora, będącego podstawą przyjęcia, że lokal został zdany, a stosunek najmu wygasł. Odnośnie zgłoszonego zarzutu przedawnienia powód podniósł, iż jest on sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

(pismo procesowe powoda k. 76-77)

W toku dalszego postępowania stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie.

(protokół rozprawy k. 187-187v., k. 196-200, k. 216, pismo procesowe powoda k. 185-186)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 13 marca 2002 roku pozwani A. K. i K. K. zawarli z poprzednikiem prawnym powoda Gminą Ł. – Administracją (...) Ł. (...), umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemców do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat za świadczenia związane z jego eksploatacją. Na dzień zawarcia umowy opłaty te wynosiły łącznie 47,19 zł miesięcznie i podlegały zapłacie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca. Zgodnie z postanowieniami umowy, wynajmujący po zakończeniu najmu obowiązany był do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. Wszelkie zmiany warunków umowy wymagały formy pisemnej.

W okresie maj-czerwiec 2008 roku nie było możliwości rozwiązania umowy najmu poprzez złożenie przez najemców ustnego oświadczenia w tym zakresie administratorowi nieruchomości. Powód wymagał przy tym od administratorów spisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu przed zdaniem kluczy.

(zeznania świadka M. F. 00:08:54-00:25:40 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 15 grudnia 2017 roku, umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 8-11, okoliczności bezsporne)

Pozwani nie uiszczali terminowo należności czynszowych, na skutek czego za okres od dnia 1 czerwca 2009 roku do dnia 31 października 2014 roku powstało zadłużenie w wysokości 9.763,04 zł z tytułu czynszu oraz 4.190,56 zł z tytułu odsetek.

Za okres od dnia 10 grudnia 2012 roku do dnia 31 października 2014 roku zadłużenie lokalu wyniosło 3.648,76 zł należności głównej oraz 486,86 zł należności odsetkowej.

(zestawienie k. 207, okoliczności bezsporne)

Do dnia wyrokowania zadłużenie, o którym mowa wyżej, tj. za okres od dnia 10 grudnia 2012 roku do dnia 31 października 2014 roku nie zostało przez pozwanych spłacone.

(okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto zeznania świadka M. F..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne w części.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że poprzednik prawny powoda zawarł z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), zgodnie z którą, oddał najemcom wskazany lokal do używania, zaś pozwani obowiązani byli do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych.

W ocenie Sądu poza sporem pozostawała ponadto okoliczność, że zaległość pozwanym z tytułu opłat czynszowych liczona za okres od grudnia 2012 roku do dnia 31 października 2014 roku wynosiła 3.648,76 zł należności głównej oraz 486,86 zł należności odsetkowej. Na okoliczność przedmiotowego zadłużenia powód przedłożył kartotekę finansową konta oraz stosowne zestawienie, z treści których wynika, w jaki sposób kształtowało się zadłużenie lokalu na przestrzeni kolejnych miesięcy, a których prawdziwość nie była przez stronę pozwaną podważana (pозwani nie kwestionowali przyjętej w złożonych przez powoda dokumentach wysokości stawek czynszowych, jak również dokonanych korekt). W konsekwencji Sąd przyjął, iż przedłożona przez powoda dokumentacja miarodajnie wykazuje stan zadłużenia pozwanym w okresie w niej przyjętym.

Wnosząc o oddalenie powództwa pozwana zgłosiła zarzut nieistnienia roszczenia powoda oraz, z ostrożności procesowej, zarzut przedawnienia roszczenia. Odnosząc się do pierwszego z wymienionych wyżej zarzutów Sąd uznał go za niezasadny. Strona pozwana nie zdołała wykazać (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), iż faktycznie w okresie maj-czerwiec 2008 roku wypowiedziała ustnie przedmiotową umowę u administratora nieruchomości i zdała klucze. Jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe, w deklarowanym przez pozwanym okresie wszelkie umowy były wypowiedzane w formie pisemnej i nie zdarzyło się, aby do rozwiązania umowy doszło w formie ustnej. Dodatkowo respektowany był przewidziany umową wymóg sporządzenia przed zdaniem kluczy protokołu zdawczo-odbiorczego, który miał na celu powzięcie przez administratora wiedzy odnośnie stanu zdawanego lokalu. Powtórzenia wymaga w tym miejscu, że umowa dla wszelkich zmian jej postanowień (a więc również dla jej rozwiązania) zastrzegła formę pisemną. W świetle powyższych okoliczności, jak również uwzględniając zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, za nieprawdopodobną należy uznać sytuację, w której administrator nieruchomości, w której znajdował się najmowany przez pozwanym lokal, wyraziłby zgodę na ustne rozwiązanie stosunku najmu i przyjąłby klucze od lokalu bez wcześniejszego zapoznania się z jego stanem. Oczywistym pozostaje przy tym, że dla ważności umowy najmu bez znaczenia pozostaje, czy najemca faktycznie zamieszkuje w lokalu, irrelevantne znaczenie ma również okoliczność, że najemca jest zameldowany w innym lokalu, a nawet lokal ten wynajmuje. Skoro zamiarem pozwanym było opuszczenie przedmiotowego lokalu i zamieszkanie w innym miejscu, to na nich ciążył obowiązek poinformowania o tym powoda i właściwego, tj. rodzącego skutki prawne, rozwiązania umowy najmu. Powinności tej pozwani nie zdołali sprostać, co implikuje konstatację, iż łączący ich z powodem stosunek najmu obowiązywał w okresie objętym pozwem, ergo pozwani obowiązani byli uiszczać na rzecz wynajmującego należności czynszowe.

Powyższe nie przesądzało jednak o uwzględnieniu powództwa w całości, zasadny okazał się bowiem zarzut przedawnienia roszczenia.

Zgodnie z art. 117 § 2 k.c., po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Należy jednocześnie zaznaczyć, iż od wejścia w życie ustawy nowelizującej Kodeks cywilny (ustawa z dnia 28 lipca 1990 roku „o zmianie ustawy- kodeks cywilny - Dz. U. Nr 55, poz. 321) Sąd bada zarzut przedawnienia tylko wówczas, jeżeli zostanie zgłoszony przez stronę (jak w przedmiotowej sprawie). Wcześniej Sąd był zobligowany badać z urzędu, czy roszczenie będące przedmiotem postępowania sądowego nie jest przedawnione.

Przepis art. 117 § 1 k.c. stanowi z kolei, że z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Roszczenie dochodzone niniejszym powództwem bez wątpienia jest roszczeniem majątkowym. 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 żądaniem powoda (tj. roszczenie zapłaty czynszu najmu) jest niewątpliwie roszczeniem o świadczenie okresowe, polega ono bowiem na przekazywaniu określonej kwoty pieniężnej w oznaczonych odstępach czasu (por. wyrok SN z dnia 7.01.2009 r., II CSK 409/08, LEX nr 523607).

Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Bieg przedawnienia przerywa się m.in. przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia, ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia (art. 123§ pkt 1 k.c.) oraz przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której przysługuje (art. 123§1 pkt 2 k.c.). Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo, przy czym w razie przerwania przedawnienia w sposób wskazany w art. 123 § 1 pkt 1 k.c., biegnie ono na nowo dopiero po zakończeniu postępowania (art. 124 k.c.). Bieg terminu przedawnienia ulega zawieszeniu w przypadkach wskazanych w art. 121 k.c.

Początkiem biegu terminu przedawnienia jest chwila wymagalności roszczenia. W niniejszej sprawie czynsz najmu (wraz z dodatkowymi opłatami) podlegał zapłacie z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca, zgodnie z treścią umowy najmu. W konsekwencji uznać należy, że termin wymagalności biegł odrębnie dla każdego miesięcznego czynszu.

Przedmiotowym powództwem powód dochodził kwoty 13.953,60 zł odpowiadającej zadłużeniu naliczonemu w okresie od dnia 1 czerwca 2009 roku do dnia 31 października 2014 roku. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia za okres od dnia 1 czerwca 2009 roku do dnia 30 listopada 2012 roku. Najpóźniej wymagalna należność z tytułu czynszu najmu i opłat dodatkowych w okresie objętym omawianym zarzutem podlegała zatem zapłacie do dnia 10 listopada 2012 roku. Tymczasem powód wystąpił z powództwem dopiero w dniu 17 grudnia 2015 roku, a więc po upływie trzyletniego terminu przedawnienia obowiązującego dla należności obejmujących okres, o którym mowa wyżej. W konsekwencji Sąd uznał, iż dochodzona przez powoda należność w kwocie 9.817,98 zł za okres do dnia 30 listopada 2012 roku, obejmująca należność główną oraz odsetki, uległa w całości przedawnieniu. Bezspornie bowiem roszczenie z tytułu odsetek przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego (por. m.in. wyrok SA w Warszawie, I ACa 1156/10, LEX nr 1120058; wyrok SA w Poznaniu z dnia 24.01.2006 r., I ACa 795/05, LEX nr 186529; wyrok SN z dnia 24.05.2005 r., V CK 655/04, LEX nr 152449; uchwała SN w składzie 7 sędziów z dnia 26.01.2005 r., III CZP 42/04, OSNC 2005/9/149).

W stosunku do pozwanych nie doszło do przerwania biegu przedawnienia (powód nie wykazał, aby taka przerwa miała miejsce), nie zrzekli się oni również zarzutu przedawnienia. Podkreślić należy, że zrzeczenie się zarzutu przedawnienia roszczenia nie wymaga wprawdzie żadnej szczególnej formy nie mniej aby uznać, że dłużnik zrzekł się zarzutu przedawnienia należy ustalić, że miał on świadomość przedawnienia kierowanego pod jego adresem roszczenia o spełnienie świadczenia majątkowego i będąc świadomym konsekwencji zrzeczenia się zarzutu przedawnienia roszczenia, zrzekł się go. W orzecznictwie przyjmuje się przy tym, że możliwe jest przyjęcie, że uznanie przedawnionego już roszczenia zawiera także zrzeczenie się korzystania z zarzutu przedawnienia, tylko wówczas jeżeli z treści lub z okoliczności, w których oświadczenie to zostało złożone, wynika, że taka właśnie była rzeczywista wola dłużnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2002 roku, sygn. akt IV CKN 1013/00, LEX nr 80261). Przedkładając powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd uznał, iż brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwani, choćby w dorozumiany sposób, zrzekli się zarzutu przedawnienia.

Zarówno orzecznictwo Sądu Najwyższego, jak i doktryna, dopuszczają możliwość nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia na podstawie art. 5 k.c. Podstawowym jednak warunkiem takiej możliwości jest ocena zarzutu przedawnienia jako czynienia przez uprawnionego do jego podnoszenia z przysługującego mu prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. W rozpoznawanej sprawie, poza ogólnikowym powołaniem się na

wskazany przepis oraz fakt, iż strona pozwana nie płacąc należności czynszowych działała na szkodę wspólnoty samorządowej, powód nie wykazał, aby zachodziły szczególne okoliczności przemawiające za uznaniem zarzutu przedawnienia, jako naruszającego zasady współżycia społecznego. Powód jest profesjonalistą w zakresie zarządzania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Skoro powód, powołany do nadzoru nad efektywnym i terminowym regulowaniem czynszu za najem lokalu komunalnych, pozostaje bezczynny w powyższym zakresie, czyni to na własne ryzyko. Nie można zatem pozwanych obciążać zaniedbaniami powoda w dochodzeniu świadczenia. Ponadto nie można uznać zgłoszonego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia za działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego przewidzianymi w art. 5 k.c. Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do wniosku, że wierzyciel mógłby dochodzić przedawnionej należności w dowolnym momencie po upływie terminu przedawnienia, powołując się na zasady współżycia społecznego, co niweczyłoby cel instytucji przedawnienia.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda solidarnie kwotę 4.135,62 zł z ustawowymi odsetkami, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, od dnia 17 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części.

Odnosząc się do roszczenia odsetkowego powoda, godzi się przypomnieć, że przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiszczyć je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w przypadku gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Odpowiedzialność dłużnika za ustawowe odsetki w terminie płatności ma zatem charakter obiektywny. Do jej powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie płatności. Zgodnie z treścią § 2 art. 481 k.c. jeżeli strony nie umówiły się co do wysokości odsetek z tytułu opóźnienia lub też wysokość ta nie wynika ze szczególnego przepisu, to wówczas wierzycielowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c.

Pozwani wygrali sprawę w około 70% i dlatego w takim stopniu należy im się zwrot kosztów procesu.

Koszty poniesione przez powoda wyniosły łącznie 2.700 zł i obejmowały: opłatę sądową od pozwu 300 zł oraz koszty zastępstwa radcy prawnego w kwocie 2.400 zł

(§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t.j. Dz.U. 2013, poz. 490).

Na koszty poniesione przez pozwanych złożyły się natomiast koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2012 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, t.j. Dz.U. 2013, poz. 461) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 2 x 17 zł.

Całość kosztów procesu wyniosła zatem 5.134 zł.

Powód wygrał spór w 30%, a przegrał w 70%. Powód winien zatem ponieść z tytułu kosztów procesu kwotę 3.593,80 zł (70% kwoty ogólnej), a pozwani 1.540,20 zł (30% kwoty ogólnej).

Mając na uwadze powyższe należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanych solidarnych kwotę 893,80 zł stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi a kosztami, które strona powodowa powinna ponieść.

Mając powyższe na uwadze orzeczono, jak w sentencji wyroku.