

Sygn. akt I C 1591/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 28 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący : **SSR del. Piotr Jarmundowicz**

Protokolant : Leszek Matuszek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 stycznia 2013 r. we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko G. D. i A. M. (1)

o zapłatę

na skutek sprzeciwu pozwanych od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20 lipca 2012 r. sygn. akt I Nc 319/12

I. zasądza solidarnie od pozwanych G. D. i A. M. (1) na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 24.129,56 (dwadzieścia cztery tysiące

sto dwadzieścia dziewięć zł. 56/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

kwoty 20.860,74 zł od dnia 1 listopada 2011r. do dnia zapłaty,

kwoty 3.268,82 zł od dnia 23 maja 2012 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części powództwo oddała,

III. zasądza od strony powodowej Gminy W. solidarnie na rzecz pozwanych G. D. i A. M. (1) kwotę 825,86 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Gmina W. wniosła przeciwko G. D. i A. M. (1) pozew o zapłatę w postępowaniu upominawczym, domagając się orzeczenia nakazem zapłaty, że pozwane zobowiązane są solidarnie zapłacić na jej rzecz kwotę 109 388,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 67 599,13 zł od dnia 1 listopada 2011 roku do dnia zapłaty, od kwoty 41 789,78 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrócić koszty postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając wskazała, że w dniu 1 kwietnia 1995 roku pozwana G. D. zawarła z nią umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. (...) we W.. Dodała, że wraz z G. D. we wskazanym lokalu zamieszkuje A. M. (1). Na podstawie umowy najmu pozwane zobowiązane były solidarnie do uiszczania na rzecz strony powodowej czynszu oraz innych należności z tytułu korzystania z lokalu. Płatność miała następować z góry do 10. każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazany w umowie rachunek bankowy. Podkreśliła, że pozwane zaprzestały regularnego i w pełnej wysokości uiszczania opłat z tytułu najmu czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela tj. media i pozostałe usługi, tak, iż według stanu na dzień 31 października 2011 roku zadłużenie pozwanych względem strony powodowej wynosiło 109 388,91 zł. Na kwotę te składa się kwota 67 599,13 zł tytułem należności głównej oraz kwota 41 789,78

zł tytułem skapitalizowanych na dzień 31 października 2011 roku odsetek ustawowych za opóźnienie. Do zapłaty wskazanej kwoty bezskutecznie wzywała pozwaną G. D. pismem z dnia 27 grudnia 2011 roku. Wskazała, że domaga się dalszych odsetek ustawowych za opóźnienie: od kwoty 67 599,13 zł za okres od dnia 1 listopada 2011 roku do dnia zapłaty czynszu, od kwoty 41 789,78 zł za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu w dniu 20 lipca 2012 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym nakazał pozwanym G. D. i A. M. (1), aby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłąciły powodowi solidarnie kwotę 109 388,91 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 67 599,13 zł od dnia 1 listopada 2011 roku do dnia zapłaty i od kwoty 41 789,78 zł od dnia 23 maja 2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w kwocie 4 985 zł w tym kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 3617 albo wniosły w tym terminie sprzeciw.

Pozwane G. D. i A. M. (1) wniosły do tut. Sądu sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Ponadto, domagały się zasądzenia od powoda na ich rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazały, że nie uznają powództwa co do zasady ani co do wysokości. Podniosły zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę należności czynszowych i opłat za media, których termin płatności przypadał przed dniem 23 maja 2009 roku. Zarzuciły również, że strona powodowa nie wykazała należycie wysokości dochodzonego roszczenia, opierając się jedynie na sporządzonych przez siebie dokumentach.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

W dniu 1 kwietnia 1995 roku pozwana G. D. zawarła z Gminą W. – Zarządem Gospodarki Komunalnej W. umowę najmu lokalu mieszkalnego o łącznej powierzchni użytkowej 46,14 m², położonego we W. przy ul. (...).

Stawka czynszu za 1 m² powierzchni lokalu określona została na kwotę 0,69 zł, co razem stanowiło 31,84 zł (§ 4 ust. 1 c). Wymiar czynszu był ceną sztywną i zmiany stawki bazowej nie wymagały aneksowania umowy, a jedynie zawiadomienia (§ 4 ust. 1 d). Czynsz płatny był z góry do 10. dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na konto (§ 1 ust. 2). Oprócz czynszu najemca zobowiązany był ponosić opłaty za: energię ciepłą, ciepłą wodę, zimną wodę, odbiór nieczystości płynnych, wywóz śmieci, antenę zbiorczą (§ 6 ust. 1). Opłaty w/w miały być płatne z góry do 10. każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na wskazane konto (§ 6 ust. 4). Postanowiono, że za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie (§ 6 ust. 6).

Dowód: umowa najmu k. 11-14

W lokalu tym wraz z G. D. zamieszkiwała od dnia 7 stycznia 2000 roku pozwana A. M. (1).

Dowód: dane osób zameldowanych k. 15-16

Pozwane począwszy od stycznia 2004 roku uchylały się od opłacania regularnie i w pełnej wysokości czynszu i opłat z tytułu najmu.

W okresie od 1 czerwca 2009 roku do 31 października 2010 roku pozwane nie dokonały żadnej wpłaty tytułem czynszu i opłat niezależnych od właściciela. Zaległości z tytułu czynszu najmu i opłat związanych z najmem za wskazany okres wynosiły 20 860,74 zł. Odsetki za opóźnienie skapitalizowane na dzień 31 października 2010 roku wynosiły 3 268,82 zł.

Dowód: zweryfikowana kartotek finansowa k. 18-28, k. 79

Pozwana G. D. była na bieżąco zawiadamiana o zmianach wysokości stawek czynszu i opłat niezależnych od właściciela.

W styczniu 2008 roku pozwana została zawiadomiona, że od 1 maja 2008 roku stawka czynszu na 1m² wynosić będzie 4,92 zł, łączny czynsz brutto 227,01 zł, ponadto, zawiadomiona została o zmianie od 1 stycznia 2008 roku wysokości

opłat niezależnych od właściciela. Następnie powiadomiona została o wysokości opłat za media od 1 października 2008 roku.

W kwietniu 2009 roku pozwana została zawiadomiona, że od 1 sierpnia 2009 roku stawka czynszu na 1m² wynosić będzie 5,33 zł, łączny czynsz brutto 245,93 zł.

W marcu 2011 roku pozwana została zawiadomiona, że od 1 marca 2011 roku ulegnie zmianie wysokość opłat niezależnych od właściciela.

W czerwcu 2011 roku pozwana została zawiadomiona, że od 1 października 2011 roku stawka czynszu na 1m² wynosić będzie 6,13 zł, łączny czynsz brutto 282,84 zł.

Dowód: dokumenty zawarte w aktach lokalowych: zawiadomienia o zmianie opłat za zajmowanie lokalu oraz zwrotne potwierdzenia odbioru k. 71-73, 74-75, 76-77, 77, 78

Pismem z dnia 5 grudnia 2011 roku oraz pismem z dnia 27 grudnia 2011 roku pozwane zostały wezwane przez Gminę W. do zapłaty kwoty 109 388,91 zł z tytułu zaległych należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego oraz odsetek.

Pozwane nie uregulowały zaległych należności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego.

Dowód: pismo z dnia 5 grudnia 2011 roku k. 29, pismo z dnia 27 grudnia 2011 roku k. 30

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało jedynie na częściowe uwzględnienie.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego w sprawie Sąd oparł się na niekwestionowanych przez strony w toku postępowania dowodach w postaci dokumentów, w szczególności umowy najmu, danych meldunkowych, zweryfikowanych kartotek finansowych, innych dokumentów zawartych w aktach lokalowych, w tym zawiadomień o zmianie opłat za zajmowanie lokalu oraz zwrotnych potwierdzeń odbioru. Zdaniem Sądu, z dowodów tych w sposób jednoznaczny wynikało, że pozwane - będąc zobowiązanymi do uiszczania czynszu i opłat związanych z najmem lokalu - uchylały się od uiszczania tych opłat w okresie od 2004 roku do 31 października 2011 roku. Za wystarczający do wykazania tak faktu, jak i wysokości zadłużenia pozwanych z tytułu czynszu najmu i opłat związanych z najmem Sąd uznał dokument w postaci zweryfikowanych kartotek finansowych.

W tym miejscu wskazać należało, że Sąd dopuścił zawnioskowane przez pełnomocnika strony powodowej na rozprawie dowody w postaci dokumentów zawartych w aktach lokalowych, w szczególności zawiadomień o zmianie opłat za zajmowanie lokalu oraz zwrotnych potwierdzeń odbioru. Zgodnie bowiem z postanowieniami art. 217 § 1 k.p.c. strona może przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków aż do zamknięcia rozprawy. Wprawdzie przepis art. 217 § 2 k.p.c. przewiduje pominięcie przez Sąd twierdzeń i dowodów, które jakkolwiek zgłoszone przed zamknięciem rozprawy, to jednak zostały zaprezentowane zbyt późno z perspektywy spoczywającego na stronach ciężaru wspierania postępowania (art. 217 § 2 w zw. z art. 6 § 2). Sąd, uznał jednak, że w niniejszej sprawie nie zachodziły warunki do pominięcia dowodów zgłoszonych na rozprawie przez stronę powodową. Strona powodowa w toku postępowania nie została bowiem przez Sąd zobowiązana do przedstawienia wszystkich faktów i dowodów w oznaczonym terminie, dlatego też mogła je przytaczać aż do zamknięcia rozprawy.

W pozwie powódka domagała się od pozwanych: G. D.- jako najemcy w/w lokalu mieszkalnego - oraz A. M. (1)- jako osoby pełnoletniej zamieszkującej w tym lokalu - zapłaty solidarnie kwoty 109 388,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem czynszu najmu i opłat związanych z najmem oraz skapitalizowanych odsetek za wskazany okres.

Jak stanowi przepis 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 zapłacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Z kolei, jak stanowi przepis art. 688 (1) k.c., za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1 ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Jak to wynikało z poczynionych w sprawie ustaleń stanu faktycznego, pozwana G. D., zawierając ze stroną powodową umowę najmu lokalu mieszkalnego zobowiązała się uiszczać miesięcznie czynsz najmu i inne opłaty związane z najmem. Wbrew obowiązkom wynikającym z zawartej umowy najmu, jak i z powołanych przepisów prawa, pozwana nie regulowała jednak tych należności za okres od 2004 roku do 31 października 2011 roku. Powyższe czyni powództwo uzasadnionym co do zasady.

Z uwagi na podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia, Sąd uznał jednak, że powództwo zasługiwało jedynie na częściowe uwzględnienie. Czynsz najmu jak również inne opłaty związane z najmem stanowią bowiem świadczenia okresowe. Roszczenia o świadczenia okresowe przedawniają się z upływem lat trzech (art. 118 k.p.c.). Tytułem czynszu najmu i innych opłat związanych z najmem za okres nieprzedawniony (licząc od daty wniesienia pozwu w dniu 23 maja 2012r.), tj. za okres od 1 czerwca 2009 roku do 31 października 2011 roku Sąd zasądził więc solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 24 129,56 zł.

Sąd uznał jednocześnie - wbrew zarzutom strony powodowej - że podniesienie przez pozwane zarzutu przedawnienia nie stanowiło nadużycia prawa podmiotowego. W tym względzie Sąd kierował się przede wszystkim tym, że powódka, pomimo obiektywnej możliwości wcześniejszego dochodzenia swojego roszczenia na drodze sądowej, zaniechała wcześniejszego realizowania swoich praw. Podkreślenia przy tym wymagało, że po stronie poznanych istniały zaległości w płatnościach czynu i innych opłat związanych z czynszem obejmujące okres niemal 8 lat poprzedzających dzień wniesienia pozwu. W świetle przytoczonych okoliczności, zdaniem Sądu, powódka nie mogła więc skutecznie powoływać się na uregulowania przepisu art. 5 k.c.

Wobec powyższego, Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 24 129,56 zł, na którą to kwotę składała się kwota 20 860,74 zł tytułem czynszu najmu i innych opłat związanych z najmem za okres od 1 czerwca 2009 roku do 31 października 2012 roku oraz kwota 3 268,82 zł tytułem odsetek za opóźnienie skapitalizowanych na dzień 31 października 2010 roku.

Odsetki od zasądzonej kwoty należało liczyć, zgodnie z żądaniem pozwu, od kwoty 20 860, 74 zł od dnia 1 listopada 2011 roku do dnia zapłaty, od kwoty 3 268,82 zł od dnia wniesienia pozwu tj. 23 maja 2012 roku do dnia zapłaty.

Z uwagi na skutecznie podniesiony przez pozwane zarzut przedawnienia, w pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach zawarte w pkt III wyroku zostało oparte na przepisie art. 100 k.p.c. Z kwoty 109 389 zł, stanowiącej wartość przedmiotu sporu, zasądzona została kwota 24 129,56 zł, stanowiąca 22% wartości przedmiotu sporu. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu strony powinny ponieść jego koszty w takim stopniu, w jakim przebrały sprawę, a zatem powódka w 78%, a pozwane w 22%. Faktycznie poniesione przez strony koszty wynosiły 12 687 zł, w tym strona powodowa poniosła koszty w kwocie 9070 zł (5470 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, 3600 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego), a pozwane poniosły koszty w kwocie 3617 zł (3617 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego, w tym kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa). Sąd zasądził więc od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 825, 86 zł tytułem różnicy pomiędzy kosztami rzeczywiście poniesionymi a tymi, które powinny ponieść stosownie do wyniku sprawy.