

Sygnatura akt I C 2037/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

07 października 2014 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dominika Romanowska

Protokolant: Agnieszka Filipek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 września 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko E. B., A. W., L. B. i B. I.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanych E. B., A. W., L. B. i B. I. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 910,19 zł (dziewięćset dziewiętnaście złotych dziewiętnaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 01 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od strony powodowej Gminy W. solidarnie na rzecz pozwanych E. B., A. W., L. B. i B. I. kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

na oryginale właściwy podpis,-

Sygn. akt I C 2037/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 listopada 2013 roku strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych E. B., A. W., L. B. i B. I. kwoty 129.474,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 71.593,82 zł od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 57.880,64 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że w dniu 4 kwietnia 1995 roku pozwana E. B. (przed zmianą nazwiska E. R.) zawarła ze stroną powodową umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W lokalu tym zamieszkują i są zameldowani również A. W., L. B. i B. I.. Pozwani zaprzestali terminowego uiszczania czynszu i opłat za media. W dniu 25 maja 2010 roku E. B. złożyła wniosek o udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia. Z uwagi na niezłożenie kompletu wymaganych dokumentów wniosek ten nie został przez stronę powodową rozpoznany. Pomimo wezwania pozwanych do zapłaty nie uregulowali oni swego zażyczenia względem Gminy W..

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od strony powodowej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swe stanowisko pozwani w pierwszej kolejności podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia, nadto zarzucili niezasadne podwyższenie należności czynszowych przez stronę powodową na przestrzeni całego spornego

okresu realizowania umowy najmu. W związku ze złym stanem technicznym lokalu pozwani wnieśli o odpowiednie obniżenie czynszu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 kwietnia 1995 roku Gmina W. zawarła z E. R. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Wraz z najemczynią w lokalu tym zamieszkali jej mąż Z. R. oraz dzieci B. R. i A. R.. Strony ustaliły, iż czynsz w kwocie 65,44 zł miał być płacony z góry do 10. dnia każdego miesiąca. Nadto miesięczne opłaty za media, tj. za zimną wodę oraz wywóz śmieci ustalono na kwotę 20,12 zł.

dowód: - kserokopia umowy najmu, k. 8-9.

Pozwana E. R. zmieniła nazwisko na I.- B..

dowód: - kserokopia decyzji z 29.12.2000 r., k. 11;

- kserokopia aneksu do umowy, k. 10.

Obecnie w lokalu przy ul. (...) zamieszkują i są zameldowani: E. B., A. W., L. B. i B. I..

dowód: - kserokopia historii zameldowania, k. 12;

- przesłuchanie E. B., k. 98.

Pismem z dnia 21 kwietnia 2010 roku Gmina W. wezwała E. B. do zapłaty kwoty 24.861,36 zł wraz z odsetkami za opóźnienie tytułem zaległych należności czynszowych i opłat za media. W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwana pismem z dnia 15 maja 2010 roku zwróciła się z prośbą o rozłożenie powstałego zadłużenia na raty oraz o umorzenie odsetek. Pozwana wskazała na swoją trudną sytuację finansową i rodzinną. Pismo to zostało doręczone stronie powodowej w dniu 20 maja 2010 roku. Gmina W. pozostawiła wniosek bez rozpoznania z uwagi na niezłożenie kompletu wymaganych dokumentów.

dowód : - kserokopia wezwania do zapłaty, k. 13;

- kserokopia prośby z dnia 15.05.2010 r., k. 14;

- kserokopia pisma z dnia 05.11.2010 r., k. 15.

Pozwani nie regulowali opłat za czynsz i media za okres od dnia 10 maja 2004 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku. Zaległość z tego tytułu na dzień 31 marca 2013 roku wynosiła 71.593,82 zł zaś odsetki wynosiły 57.880,64 zł. Zaległa opłata za czynsz za grudzień 2010 roku wynosiła 551,89 zł. Skapitalizowane odsetki od tej kwoty liczone za okres od 10 grudnia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku wyniosły 4,13 zł. Opłata za media za grudzień 2010 roku wynosiła 84,85 zł, zaś skapitalizowane odsetki od powyższej kwoty za okres od 10 grudnia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku wyniosły 0,63 zł.

dowód: - kartoteka finansowa, k. 16-32, 82-83, 84-94;

- przesłuchanie E. B., k. 98.

Pismami z dnia 10 maja 2013 roku wezwano pozwanych do zapłaty kwoty 129.474,46 zł tytułem zaległych należności.

dowód: - kserokopie przedsądowych wezwań do zapłaty, k. 33-36.

E. B. utrzymuje się z 600 zł alimentów płaconych na jej rzecz przez obecnego męża, nadto zarabia kwotę 300 zł. L. B. otrzymuje rentę. A. W. prowadzi własną działalność gospodarczą, zaś jej mąż opiekuje się chorą córką.

dowód: - przesłuchanie E. B., k. 98.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w nieznacznej części.

Okoliczności faktyczne w niniejszej sprawie w zasadzie pozostawały bezsporne. Pozwani nie kwestionowali bowiem ani faktu zawarcia pomiędzy stronami umowy najmu lokalu przy ul. (...), ani swego zadłużenia wobec Gminy W. z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat za media. Z tych też względów stan faktyczny w sprawie został ustalony na podstawie wszystkich zgromadzonych dowodów, albowiem nie były one kwestionowane przez żadną ze stron, Sąd także nie znalazł podstaw do podważenia ich wiarygodności.

Na wstępie, odnosząc się do kwestii podniesionych przez pozwanych w odpowiedzi na pozew, w których powoływali się na zły stan techniczny lokalu i nie dokonanie przez stronę powodową stosownych remontów, a w konsekwencji na niezasadność podwyższania wysokości czynszu wskazać należy, iż zarzuty te powinny być zgłaszane na etapie dokonywania podwyżek czynszu przez Gminę W., nie zaś na etapie postępowania sądowego o zapłatę. Nadto, w ocenie Sądu pozwani nie wykazali dowodnie złego stanu technicznego lokalu poprzestając na nieprecyzyjnych twierdzeniach. Tym samym nie sposób było ocenić, jakie naprawy powinny zostać w lokalu wykonane ani też kogo, zgodnie z obowiązującą umowną regulacją, obciążać powinien koszt ich wykonania. W żadnym jednak wypadku zły stan techniczny lokalu czy też konieczność wykonania prac remontowych przez stronę powodową nie uprawniała pozwanych do zaprzestania regulowania opłat za czynsz i media.

Co do zasady zatem roszczenie strony powodowej znajdowało swoje uzasadnienie w stosunku do pozwanej E. B. w treści łączącej strony umowy najmu, a w stosunku do pozostałych pozwanych w treści przepisu art. 688¹ § 1 k.c., zgodnie z którym za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Niemniej jednak w przeważającej mierze skutecznym okazał się zarzut przedawnienia roszczenia, zgłoszony przez pozwanych w odpowiedzi na pozew.

Zgodnie z dyspozycją art. 117 § 1 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne (§ 2).

Stosownie natomiast z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

W pozwie wskazane zostało, że żądana kwota 129.474,46 zł stanowi należność za nie uiszczone przez pozwanych w okresie od maja 2004 roku do grudnia 2010 roku należności z tytułu opłat za czynsz i media. Należności te były płatne do 10.-go dnia każdego miesiąca z góry. Zapłata czynszu jest świadczeniem okresowym, a zatem zgodnie z art. 118 kc termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata. Wskazując na powyższe, należało uznać, iż dochodzone przez stronę powodową roszczenia, które stały się wymagalne przed dniem 25 listopada 2010 roku (pozew został wniesiony w dniu 25 listopada 2013 roku) uległy przedawnieniu. Możliwe było zatem zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej należności za czynsz za grudzień 2010 roku w wysokości 551,89 zł. Skapitalizowane odsetki od w/w kwoty liczone za okres od 10 grudnia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku wyniosły 4,13 zł. Opłata za media za grudzień 2010 roku wynosiła 84,85 zł, zaś skapitalizowane odsetki od powyższej kwoty za okres od 10 grudnia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku wyniosły 0,63 zł. Suma tych kwot wynosi 641,50 zł. Skapitalizowane przez stronę powodową odsetki od kwoty 641,50 zł za okres od 10 stycznia 2010 roku do 31 marca 2013 roku wynoszą 268.69 zł.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż dla oceny przedawnienia roszczenia w stosunku do pozwanej E. Z. bez znaczenia pozostaje jej pismo z 15 maja 2010 r. , albowiem o ile nastąpiło przerwanie biegu przedawnienia z datą złożenia przez

tę pozwaną oświadczenia (art. 123 § 2 k.c.) to z uwagi na upływ kolejnego 3 letniego terminu od daty jego złożenia do daty wytoczenia powództwa, roszczenie strony powodowej ponownie uległo przedawnieniu.

W związku z powyższym, Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 910.19 zł tytułem należności za nie uiszczony czynsz i media.

Jednocześnie w oparciu o przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z żądaniem strony powodowej, zasądzone odsetki ustawowe od powyższej kwoty od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie roszczenie, jako przedawnione, podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt II sentencji wyroku.

Sąd nie znalazł podstaw do nieuwzględnienia na podstawie art. 5 k.c. zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwanych. Wskazać bowiem należy za utrwalonym zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie poglądem, iż przy stosowaniu art. 5 k.c. do instytucji przedawnienia, należy kierować się zasadami rygoryzmu, tak aby nie doszło do zbyt liberalnego odrzucenia zarzutu przedawnienia, nie podyktowanego wyjątkowością sytuacji dłużnika (tak m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 14 sierpnia 2012 roku, I ACa 577/12, LEX nr 1237042). Zastosowanie art. 5 k.c. w odniesieniu do zarzutu przedawnienia zakłada rozważenie, na tle całokształtu okoliczności sprawy, interesów i postaw obu stron roszczenia, tj. zarówno uprawnionego, jak i zobowiązanego. Nie jest przy tym wykluczone uznanie zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa, gdy przyczyny opóźnienia w dochodzeniu roszczenia leżą również, a nawet wyłącznie, po stronie uprawnionego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2013 r., V CSK 516/12, LEX nr 1422124). W niniejszej sprawie Sąd zważył, iż strona powodowa, której działania podejmowane są przez profesjonalne podmioty, wykazywała bierną postawę w zakresie dbania o swoje interesy. Należy bowiem wskazać, iż już w 2004 roku pozwani zaniechali płacenia opłat czynszowych, zaś pozew w przedmiotowej sprawie został złożony dopiero w listopadzie 2013 roku. Tym samym nie sposób uznać bezczynności wierzyciela w dochodzeniu roszczenia za usprawiedliwioną. Mając zatem na uwadze funkcję stabilizacyjną jaką pełni przedawnienie w stosunkach społecznych, podniesiony przez pozwanych zarzut uznać należało za zasadny.

O kosztach orzeczono w oparciu o przepis art. 100 zdanie drugie k.p.c. w myśl którego Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczonej części swego żądania. W przedmiotowej sprawie strona powodowa utrzymała się jedynie w 0,7% żądania, z tego względu Sąd nałożył na nią obowiązek zwrotu całości kosztów na rzecz pozwanych. Pozwani ponieśli koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł (§ 6 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu).