

Sygnatura akt I C 1460/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 02-03-2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Piotr Jarmundowicz

Protokolant:Kornelia Gałka

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2015r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko B. W. (1), B. W. (2) i I. W.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od strony powodowej Gminy W. na rzecz pozwanych B. W. (1), B. W. (2) i I. W. kwoty po 3 605,66 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1460/14

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do tutejszego Sądu w dniu 27.02.2014 r. strona powodowa Gmina W. Zarząd Zasobu Komunalnego domagała się zasądzenia od pozwanych B. W. (1), B. W. (2) oraz I. W. kwoty 75 699,72 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 43 823,74 zł od dnia 01.07.2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 31 875,98 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Roszczenie strony powodowej obejmowało także zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że zawarła z B. W. (1) umowę najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...), który to wchodził w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, o którym mowa w art. 20 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Obecnie lokal ten wraz z najemcą zamieszkują także pozostali pozwani, którzy to na zasadzie art. 688 (1) k.c. odpowiadają solidarnie za zapłatę czynszu i innych opłat.

Strona powodowa wskazała dalej, że umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony. Zapisy umowy zobowiązywały Gminę do przekazania najemcy lokalu mieszkalnego do używania oraz zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu i budynku. Po stronie najemcy spoczywał z kolei obowiązek uiszczania czynszu najmu, którego wysokość miała być określana za pomocą stawki bazowej powiększonej lub pomniejszonej o wskazane w umowie czynniki zgodnie z art. 7 powołanej wyżej ustawy o ochronie praw lokatorów (...)

Zgodnie z umową najmu, zmiana stawki bazowej czynszu nie wymagała aneksowania umowy a jedynie pisemnego zawiadomienia najemcy. Najemca był także zobowiązany do uiszczenia opłat z tytułu mediów, w tym opłat za wodę, odbiór nieczystości ciekłych oraz wywóz śmieci. Opłaty te miałyby być uiszczane w formie zaliczkowej, a ich

pełne rozliczenie następowało po odczycie liczników przy uwzględnieniu ilości zamieszkałych osób lub wykazaniu faktycznych kosztów. Należności te miały być płatne z góry w trybie miesięcznym.

Strona powodowa zarzucała, że w całości wypełniła zobowiązanie umowne, tymczasem najemca nie regulował należności zarówno czynszowych jak i z tytułu opłat za media. Na dzień 30.06.2013 r. jego zobowiązania wynosiły 43 823,74 zł. Strona powodowa naliczyła odsetki umowne od zaległych kwot, które to na wskazaną wyżej datę wyniosły 31 875,98 zł. Łączna kwota zadłużenia wynosi zatem 75 699,72 zł.

Strona powodowa wyzwała pozwanych do uregulowania należności, jednak działania te pozostały bezskuteczne.

Dnia 04.07.2014 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (I Nc 632/14) zgodny z żądaniem pozwu.

Od powyższego orzeczenia w dniu 22.08.2014 r. pozwani B. W. (1), B. W. (2) oraz I. W. wnieśli sprzeciw, w którym domagali się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na ich rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że roszczenia powoda w zakresie w jakim powstały przed dniem 27.02.2011 r. są przedawnione i dotyczy to kwot 31 027,50 zł z tytułu należności za czynsz oraz opłat za media płatnych w okresie od 01.01.2006 r. do dnia 10.02.2011 r. oraz kwoty 20 401,38 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek wyliczonych od kwoty 31 027,50 zł.

Pozwani wskazali, że czynsz z tytułu najmu jest świadczeniem okresowym, w związku z czym roszczenie o jego zapłatę przedawnia się z upływem 3 lat. Okres przedawnienia obejmuje także opłaty eksploatacyjne, opłaty za media, za ogrzewanie, wodę i wywóz śmieci, a więc i pozostałe opłaty z tytułu których strona powodowa wywodził swoje roszczenie. Analogicznie wyglądała sytuacja w przypadku odsetek od powyższych roszczeń. Według pozwanych z dołączonego do pozwu rozliczenia wynikało, że jako nieprzedawnione mogłyby zostać potraktowane następujące roszczenia: kwota 13 729,61 zł z tytułu należności czynszowych i opłat za media za okres od 10.03.2011 r. do dnia 30.06.2013 r. oraz kwota w wysokości 2 010,17 zł tytułu odsetek od tej kwoty. Pozwani wskazali jednak, że i te kwoty nie mogą zostać uznane za uzasadnione albowiem strona powodowa nie wykazała zasadności ich wyliczenia, mimo, iż to na niej spoczywał obowiązek wykazania tej okoliczności.

W dalszej kolejności pozwani przyznali, że w dniu 01.05.1996 r. zawarli ze stroną powodową umowę najmu lokalu przy ul. (...) we W. na czas nieokreślony a także że zobowiązali się do uiszczania czynszu najmu i opłat za media w wysokości 62,94 zł miesięcznie. Kwota ta obejmowała należności czynszowe w wysokości 36,18 zł oraz 26,76 zł z tytułu pozostałych opłat. Zdaniem pozwanych, strona powodowa nie przedłożyła jednak, w celu udowodnienia swoich roszczeń, powołanej wyżej umowy a jedynym dokumentem wskazującym na wysokość żądanej kwoty jest zestawienie należności. Pozwani zaprzeczając jego treści wskazali, że strona powodowa nie wykazała jednak jaką podstawę mają wskazane tam kwoty, stąd też nie może on stanowić miarodajnego i wiarygodnego dowodu. Dodali, że strona powodowa nie wyjaśniła sposobu obliczenia poszczególnych kwot ani też skąd wynikają różnice pomiędzy wysokością kwot dochodzonych za poszczególne miesiące a wysokością czynszu wynikającą z umowy. Strona powodowa nie wyjaśniła także jakim ewentualnym zmianom podlegała opłata z tytułu czynszu od momentu zawarcia umowy najmu ani też jak zmieniały się opłaty za media na przestrzeni lat i ograniczyła się tylko do przedstawienia miesięcznych opłat wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz podania sumy należnych roszczeń. W związku z powyższym pozwani nie byli i nie są w stanie stwierdzić prawidłowości obliczenia.

Pozwani zarzucili także, że strona powodowa nie wykazała zasadności wytoczenia powództwa także przeciwko B. W. (2), który w lokalu nie zamieszkuje.

#### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 21.02.1996 r. poprzednik prawny strony powodowej Zarząd Gospodarki Komunalnej W. we W. zawarł z pozwanym B. W. (1) umowę, w której pozwany zobowiązał się wykonania remontu lokalu położonego we W. przy

ul. (...) we W.. Prace remontowe miały zakończyć się z dniem 15.04.1996 r. W § 5 zastrzeżono, że do czasu zawarcia umowy najmu lokalu po dokonaniu odbioru technicznego, remontujący nie posiada uprawnień do zajmowania remontowanego lokalu.

Po wykonaniu remontu w lokalu przy ul. (...) we W. strona powodowa zawarła z pozwanym B. W. (1) w dniu 01.05.1996 r. umowę najmu tegoż lokalu na czas nieokreślony. Pozwani na podstawie umowy zobowiązali się do uiszczania czynszu najmu i opłat za media w wysokości 62,94 zł miesięcznie. Kwota ta obejmowała należności czynszowe w wysokości 36,18 zł oraz 26,76 zł z tytułu pozostałych opłat. Lokal, wraz z pozwanym B. W. (1) zamieszkiwali także I. W. oraz B. W. (2). Pozwani nie uiszczali regularnie należności czynszowych a także opłat za media w związku z czym powstały z tego tytułu zaległości.

W dniu 15.07.2013 r. strona powodowa wezwała pozwanych B. W. (1), I. W. oraz B. W. (2) do zapłaty zaległych należności czynszowych, które na dzień 30.06.2013 r. wynosiły, według jej wyliczeń, 43 823,74 zł. Wezwanie powyższe pozostało jednak bezskuteczne.

#### ***Dowód:***

- umowa z dnia 21.02.1996 r. – k. 7 - 8,
- rozliczenie za okres od 01.01.2006 r. do 01.07.2013 r. – k. 9 - 10,
- wezwania do zapłaty z dnia 15.07.2013 r. – k. 11 - 13,

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaproponowanego przez strony materiału dowodowego, w szczególności umowy o remont lokalu z dnia 21.02.1996r., rozliczenia umowy najmu oraz wezwań do zapłaty, które stanowiły dowód na okoliczność stosunków prawnych łączących strony przed zawarciem umowy najmu, wyliczenia zaległości czynszowych sporządzonego przez stronę powodową a także próby ugodowego rozwiązania sporu.

Z uwagi na cofnięcie przez pełnomocnika pozwanych dowodu z umowy najmu lokalu z dnia 01.05.1996 r. Sąd postanowił pominąć dowód z tego dokumentu przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy.

Z uwagi na niestawiennictwo pozwanych Sąd pominął także dowód z ich przesłuchania.

#### ***W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powództwo nie jest uzasadnione.

Strona powodowa w przedmiotowym postępowaniu domagała się zapłaty opłat czynszowych oraz opłat za media za wynajmowany pozwanym lokal mieszkalny przy ul. (...) w łącznej wysokości 75 699,72 zł

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że roszczenie dochodzone za okres sprzed 27.02.2011 r. jest przedawnione a w pozostałej części, w ich opinii, strona powodowa nie udowodniła dochodzonego roszczenia.

W toku postępowania dowodowego Sąd ustalił, że poprzednika prawnego strony powodowej oraz pozwanego B. W. (1) łączyła początkowo umowa z dnia 21.02.1996 r. o remont lokalu przy ul. (...) we W.. Pozwani w toku procesu przyznali natomiast, że po jego przeprowadzeniu w dniu 01.05.1996 r. zawarto umowę najmu tegoż lokalu, na podstawie której zobowiązani oni byli do regulowania czynszu najmu oraz opłat za media. Pozwani zarzucali jednocześnie, że roszczenie strony powodowej jest przedawnione a także nieudowodnione.

Zgodnie z art. 659 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Przepisy kodeksu cywilnego dotyczące najmu lokalu nie określają terminu przedawnienia roszczenia związanego z opłatami czynszowymi czy też dotyczącego dochodzenia opłat za media, w związku z czym zastosowanie znajdzie przepis art.

118 k.c. zgodnie z którym, 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.

Strona powodowa w przedmiotowym postępowaniu dochodziła należności powstałych w okresie od 01.01.2006 r. do dnia 30.06.2013 r. Pozew, co istotne, został wniesiony w dniu 27.02.2014 r., zatem ta część roszczenia dotycząca okresu sprzed 27.02.2011 r. uległa przedawnieniu. Dotyczy to kwoty 31 027,50 zł należności głównej z tytułu opłat czynszowych oraz opłat za media oraz kwoty 20 401,38 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek. 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. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne. Pozwani w sprzecznie skutecznie powołali się na upływ terminu przedawnienia tych roszczeń, dlatego należy uznać, że skutecznie uchylili się oni od spełnienia roszczenia w zakresie opłat czynszowych, opłat za media i wyliczonych przez stronę pozwaną odsetek ustawowych od kwot dotyczących wskazanego wyżej odcinka czasowego.

Odnosząc się do pozostałej części dochodzonego roszczenia Sąd wskazuje, że nie zostało ono w żaden sposób udowodnione. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, że postępowanie cywilne ma kontrydiktoryjny charakter, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu.

Zasady art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał. Zaznaczyć należy, że nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17.12.1996 r.). Dopuszczenie dowodów z urzędu jest bowiem prawem, a nie obowiązkiem sądu, z którego to prawa powinien szczególnie ostrożnie korzystać, tak by swym działaniem nie wspierał żadnej ze stron procesu. Faktycznie działanie Sądu z urzędu powinno ograniczać się tylko do sytuacji, gdy strona działa bez fachowego pełnomocnika i dodatkowo jest nieporadna, co w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca. Wobec powyższego należy stwierdzić, że zgodnie z ogólną regułą z art. 6 k.c. i w myśl art. 232 k.p.c., który odpowiada temu przepisowi na gruncie prawa procesowego, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne.

Wskazana zasada w niniejszej sprawie oznacza, że strona powodowa składając pozew powinna udowodnić fakty, które świadczą o zasadności powództwa. Udowodnienie faktów może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Przepis ten jest zatem normą decyzyjną w tym znaczeniu, że przesądza w określonych sytuacjach o sposobie wyrokowania sądu w postaci oddalenia powództwa.

W niniejszej sprawie strona powodowa, domagając się od pozwanych należności z tytułu opłat czynszowych i opłat za media powinna była wykazać nie tylko czasookres trwania zaległości ale także dokładną wartość poszczególnych opłat oraz ich podstawę. Strona powodowa tymczasem, oprócz jednego dokumentu stanowiącego wyliczenie zaległości pozwanych, nie przedłożyła innego dowodu wskazującego na zasadność dochodzonego roszczenia. Strona powodowa nie dołączyła nawet umowy najmu lokalu, z której wynikałaby pierwotna stawka czynszu czy też współczynniki na podstawie których wartość czynszu była wyliczana. Nie przedłożyła także żadnego dokumentu wskazującego na wartość opłat za media w poszczególnych odcinkach czasowych ani także za jakie świadczenia pozwani zobowiązani byli uiszczać należności. Pozwani w sprzecznie potwierdzili jedynie, że umowa najmu w istocie ich obowiązywała a także, że pierwotna wartość opłat wynosiła 62,94 zł. Kwota ta jednak była w toku współpracy stron wielokrotnie zmieniana, a strona powodowa nie zaferowała żadnego dowodu czy choćby oświadczenia, jak kształtowały się stawki czynszu i opłat za media. Pozwani zakwestionowali przy tym prawidłowość jej wyliczenie a także kwoty tam opisane oświadczając jednocześnie, że nie są w stanie stwierdzić prawidłowości obliczenia wskazanych kwot i argumentacja ta, wobec całkowitego braku inicjatywy dowodowej strony powodowej, jest uzasadniona. Wobec powyższego stwierdzić

należy, że roszczenie strony powodowej pozostało nieudowodnione, niezależnie od tego, że było także częściowo przedawnione.

Mając powyższe na uwadze Sąd, działając na podstawie powołanych wyżej przepisów orzekł jak w pkt. I wyroku.

Odnosząc się jeszcze do zarzutu pozwanych, że strona powodowa niezasadnie pozwała także B. W. (2), który w lokalu przy ul. (...) nie mieszkał, Sąd wskazuje, że zgodnie z art. 688 (1) § 1 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Okoliczności, że pozwany B. W. (2) w lokalu nie zamieszkiwał pozwani nie wykazali, bowiem mimo wezwania nie stawili się na rozprawę i nie złożyli zeznań w tym zakresie. Jednakże z uwagi na fakt, że roszczenie strony powodowej zostało oddalone w całości, okoliczność ta dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawała w zasadzie bez znaczenia.

Orzeczenie o kosztach procesu w punkcie II sentencji wyroku wynika z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), a do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Sąd podziela przy tym pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 08.01.2013 r. (sygn. I ACa 565/12) oraz w wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 30.10.2014 r. ( sygn. ACa 427/14), zgodnie z którym zarówno w przypadku występowania po stronie wygrywającej proces współuczestnictwa materialnego, jak i formalnego, obowiązek strony przegrywającej zwrotu stronie pozwanej poniesionych przez nią kosztów procesu obejmuje pełny zwrot kosztów odrębnego ustanowienia przez każdy podmiot znajdujący się po stronie wygrywającej proces, profesjonalnego pełnomocnika, i to nawet, jeśli odrębnie ustanowionym przez poszczególne podmioty pełnomocnikiem jest w istocie ta sama osoba.

W związku z powyższym na zasądzone na rzecz każdego pozwanych koszty procesu po 3605,66 zł składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości po 3 600 zł ustalone na podstawie § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz 5,66 zł z tytułu uiszczonej przez nich części opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w łącznej wysokości 17 zł.