

Sygnatura akt XI C 2389/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 18 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Wojnar

Protokolant: Katarzyna Wojciechowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 marca 2015 r. we W.

sprawy z powództwa (...)

przeciwko U. M. (1), E. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych U. M. (1), E. M. solidarnie na rzecz strony powodowej (...) kwotę 11.879,90 zł (jedenaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt dziewięć złotych dziewięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 10.553,94 zł od dnia 2 kwietnia 2014 r. do dnia 3 lipca 2014 r. oraz od kwoty 11.879,90 zł od dnia 4 lipca 2014 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 2.717 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 sierpnia 2000 r. (...), jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W., zawarła z U. M. (1) i K. M. umowę najmu tego lokalu. W umowie strony zobowiązały się opłacać miesięcznie do 25. dnia każdego miesiąca czynsz najmu ustalany na podstawie uchwał Rady (...) oraz opłaty za media.

Razem z U. M. (1) i K. M. w lokalu tym zamieszkała ich córka E. M.

(dowód: - umowa najmu, k. 9-10)

U. M. (1), K. M. i E. M. nie uiszczają regularnie czynszu i opłat niezależnych. Ich zadłużenie z tego tytułu na dzień 1 kwietnia 2014 r. wynosi 10.533 zł z tytułu opłat oraz kwotę 1.325,96 zł z tytułu odsetek za opóźnienie. Łącznie ich zadłużenie wynosi 11.879,90 zł.

(dowód: - kartoteki finansowe, k. 11-12, 43-45;

- zawiadomienia o zmianie opłat, k. 46;

- potwierdzenia wpłat, k. 27)

W dniu 13 września 2012 r. (...) zawarła z U. M. (1) i E. M. porozumienie w sprawie rozłożenia na raty spłaty należności. W porozumieniu strony zgodnie oświadczyły, że ich należności z tytułu najmu lokalu wynoszą 12.075,65 zł na dzień 30 czerwca 2012 r., w tym 8.503,85 zł z tytułu opłat i 3.571,80 zł z tytułu odsetek. Wierzyciel jednocześnie wyraził zgodę

na ratalną spłatę zadłużenia, przy tym porozumienie miało przestać wiązać strony w przypadku braku terminowej spłaty choćby jednej z rat. U. M. (1) i E. M. nie wywiązały się z porozumienia.

(dowód: - porozumienie, k. 13-14)

(...) wzywała U. M. (1) i E. M. do zapłaty zaległości.

(dowód: - wezwania do zapłaty, k. 15-16)

U. M. (1) pracuje jako sprzedawca z wynagrodzeniem w wysokości 1.300 zł. K. M. i E. M. nie pracują.

U. M. (1) otrzymuje dodatek mieszkaniowy z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

(dowód: - decyzje MOPS, k. 24-26;

- zaświadczenie PUP, k. 23;

- przesłuchanie pozwanej U. M., protokół rozprawy z dnia 18.03.2015 r.)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanych o dopuszczenie dowodu z dokumentacji prac dokonanych w budynku numer (...), albowiem dowód ten nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawę prawną żądania strony powodowej stanowią art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., 669 § 1 k.c., 688¹k.c. i art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.). Stosownie do pierwszego

z powołanych przepisów przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W myśl art. 669 § 1 i 2 k.c. najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest natomiast w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nie oznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca. Przepisy te stosuje się odpowiednio do najmu lokalu mieszkalnego (art. 680 k.c.). Zgodnie natomiast z art. 9 ust. 5 u.o.p.l. w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela. Według art. 688¹ § 1 i 2 k.c. za zapłatę czynszu i innych opłat należnych odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, a ich odpowiedzialność ogranicza się jedynie do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że pozwana U. M. (1) jest najemczynią lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Razem z nią mieszka również pełnoletnia córka E. M.. Bezsporne jest, że pozwane mają zadłużenie z tytułu najmu lokalu. W sprawie sporna była wysokość zadłużenia, pozwane zarzuciły bowiem, że zostało ono zawyżone, gdyż naliczany im czynsz jest nieadekwatny do stanu lokalu i budynku i nie uwzględnia kosztów remontu poniesionych przez rodzinę pozwanych.

Odnosząc się do tak sformułowanych zarzutów, wskazać należy, że jest on chybiony. W pierwszej kolejności zważyć należy, iż pozwane nie zgłosiły zarzutów, które kwestionowałyby adekwatność naliczeń opłat z tytułu czynszu i mediów ujętych w zestawieniu załączonym do pozwu do stosowanych przez gminę stawek czynszu i opłat za media możliwych do uzyskania na rynku najmu lokali komunalnych. Powszechnie jest wiadome, iż gmina stosuje stawki

czynszu regulowanego i nie może pobierać czynszu rynkowego, przekraczającego czynsz regulowany. Zestawienie (kartoteka finansowa) załączona do pozwu jest dokumentem podpisanym przez pracownika (...), opłaty w nim naliczone pokrywały się

zaś z informacjami zawartymi w dołączonych przez stronę powodową informacjach o zmianie wysokości stawek czynszowych i opłat niezależnych od właściciela oraz w treści porozumienia zawartego przez strony. Wbrew zarzutom pozwanych, w ocenie Sądu strona powodowa przedłożonymi dokumentami w postaci zestawienia należności (kartoteki finansowej), porozumienia i pism informujących o zmianach wysokości stawek w spornym okresie, udowodniła dostatecznie swoje roszczenie co do wysokości, w tym co do zgodności żądanych kwot ze stawkami odpowiednimi dla czynszu regulowanego i opłat za media możliwych do uzyskania przez Gminę Wrocław za ten lokal. Ponadto pozwane nie wykazały, w jakim stopniu wady lokalu mogły wpłynąć na możliwą do uzyskania wysokość czynszu, a co za tym idzie, o jaką kwotę czynsz powinien zostać pomniejszony. Ciężar dowodu tych okoliczności, jako mogących częściowo zwolnić pozwanego od obowiązku uiszczania odszkodowania, spoczywał na pozwanych, zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. Wskazać należy, że pozwane płacą czynsz w wysokości 4,14 zł za metr kwadratowy, przy tym stawka bazowa czynszu za 1m² powierzchni mieszkania wynosi 6,90 zł. Od tej stawki strona powodowa naliczyła w sumie 40% zniżki z uwagi na standard lokalu pozwanych. Naliczany pozwanym czynsz jest zgodny z ustawą o ochronie praw lokatorów, Uchwała Nr XLVIII/1165/13 Rady Miejskiej W. z dnia 19 września 2013 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem (...) na lata 2014-2019, zarządzeniem Nr (...) Prezydenta W. z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność (...), jak i z wcześniej obowiązującymi przepisami. Na wysokość należnego czynszu nie mają nadto wpływu koszty poniesionych nakładów na lokal, które mogą być rozliczane w trybie art. 676 k.c.

Wobec powyższego na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie I tenoru wyroku.

Roszczenie odsetkowe ma oparcie w art. 481 § 1 kc, zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Pozwane miały zgodnie z umową płacić czynsz i pozostałe opłaty do 25. dnia każdego miesiąca. Ponieważ tego nie robiły, od dnia następnego znajdowały się w opóźnieniu i od tego dnia przysługują powodowi odsetki ustawowe od dochodzonych kwot. Korzystając z ustawowego uprawnienia

z art. 482 § 1 k.c., powódka skapitalizowała odsetki naliczone do dnia wniesienia pozwu i doliczyła je do dłużnej sumy, wnosząc również o zasądzenie odsetek od zaległych odsetek. Ponieważ w myśl art. 482 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia powództwa, roszczenie w tym zakresie również zasługiwało na uwzględnienie.

Tym samym – na podstawie powołanych przepisów - Sąd orzekł jak w punkcie I tenoru wyroku.

Mimo wskazania przez pozwane, że nie są w stanie spłacić jednorazowo dochodzonego roszczenia, Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 320 k.p.c. W ocenie Sądu w sprawie nie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek w rozumieniu tego przepisu. Przede wszystkim, wskazać należy, że zasądzone roszczenie obejmuje zadłużenie, które strona powodowa już raz rozłożyła pozwanym na raty, ale pozwane nie realizowały prawidłowo porozumienia i nie regulowały umówionych rat. Ponowne rozłożenie na raty przedmiotowej należności byłoby zatem nieuzasadnionym uprzywilejowaniem pozwanych kosztem powoda.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca (w niniejszej sprawie – pozwane) obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony; przy czym koszty te określa art. 98 § 2 i 3 k.p.c. Na koszty te złożyły się opłata sądowa od pozwu w kwocie 300 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika - § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.