

Sygnatura akt XI C 1785/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 12 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Wojnar

Protokolant: Dawid Strzyżewski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 stycznia 2017 r. we W.

sprawy z powództwa Gmina W. (...) we W.

przeciwko P. O., D. O.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 4.834 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Na podstawie przeprowadzonych dowodów Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina W., jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...). (...) we W.,
w dniu 1 marca 1995 r. zawarła z M. O. umowę najmu tego lokalu.

W umowie ustalono czynsz w wysokości 0,60 zł za 1 m² powierzchni lokalu, tj. łącznie w wysokości 31,54 zł, płatny na rachunek wskazany w umowie do dnia 10. każdego miesiąca. Oprócz czynszu najemca zobowiązany był do opłat za zimną wodę, odbiór nieczystości płynnych i wywóz śmieci w łącznej wysokości 25,16 zł.

Po śmierci M. O. w stosunek najmu wstąpił jej syn P. O.. Wraz z nim w lokalu tym mieszka jego syn, D. O., ur. (...)

(bezsporne, a nadto dowód:

- aneks z dnia 1 marca 1995 r., k. 7-8)

Zgodnie z kartoteką finansową lokalu zadłużenie P. O. i D. O., wraz z naliczonymi odsetkami, z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych wynosiło :

- na dzień 30 czerwca 2007 r. - 19.010,20 zł,
- na dzień 10 maja 2013 r. - 26.154,16 zł,
- na dzień 1 marca 2016 r. - 29.447,22 zł, w tym 10.353,83 zł należności głównej.

(dowód: - kartoteka finansowa, k. 9-10)

Pismem z dnia 1 kwietnia 2016 r. Gmina W. wezwała P. O. i D. O. do zapłaty kwoty 10.353,83 zł wraz z naliczonymi odsetkami.

(dowód: - wezwania do zapłaty, k. 11-12)

W okresie od 1 czerwca 2007 r. do dnia 1 marca 2016 r. P. O. wpłacił na poczet należności czynszowych i innych opłat na rzecz Gminy W. kwotę 33.720,67 zł.

(dowód: - dokumenty księgowe, a to wyciągi z rachunków bankowych, dowodów wpłat, zestawień, k. 81-325 zł)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Przeprowadzając postępowanie dowodowe Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanych o dopuszczenie dowodu z korespondencji stron i rozliczeń za media, albowiem dowody te zostały złożone niezgodnie z rozkładem ciężaru dowodu – to strona powodowa powinna – wobec zarzutów pozwanych wykazać sposób naliczenia opłat za media. Nadto, dowody te, w szczególności w postaci korespondencji stron, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd oddalił także wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z zeznań M. S. i z przesłuchania stron, ponieważ w świetle dopuszczonych dowodów nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie 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 pozwany P. O. jest najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...). (...)/(...)we W.. Razem z nim mieszka również, pełnoletni od (...) syn D. O.. W świetle przeprowadzonych dowodów nie budzi wątpliwości, że w okresie objętym pozwem pozwani na poczet czynszu i opłat dodatkowych (za wodę, wywóz śmieci i ścieki) zapłacili stronie powodowej kwotę 33.720,67 zł. W sprawie sporna było istnienie i wysokość zadłużenia, pozwani zarzucili bowiem, że uiszczają należny czynsz. Nadto,, pozwani zarzucili nieudowodnienie i przedawnienie roszczenia

Odnosząc się do kwestii spornych wskazać należy, że pozwani wykazali, iż na poczet czynszów i mediów zapłacili stronie powodowej kwotę 33.720,67 zł. Na stronie powodowej spoczywał zatem ciężar wykazania istnienia i wysokości dochodzonego roszczenia (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), mimo spełnienia świadczenia przez pozwanych we wskazanej wysokości. Innymi słowy, strona powodowa powinna udowodnić, że mimo dokonanych wpłat i podniesionych zarzutów, roszczenie nadal istnieje. Ciężaru tego strona ta nie udźwignęła, ograniczając się w tym zakresie do przedłożenia jedynie kartoteki finansowej,

która jako dokument księgowy nie stanowi dowodu istnienia i wysokości należnych od pozwanych opłat związanych z eksploatacją najmowanego lokalu. Przeciwnie, kartoteka finansowa może stanowić wyłącznie dowód na okoliczność sposobu rozliczeń należności i wpłat pozwanych, nie dowodzi ona natomiast wysokości i istnienia dochodzonego roszczenia. Ustalenia tego nie podważa fakt, że Gmina stosuje stawki czynszu regulowanego i nie może pobierać czynszu rynkowego, przekraczającego czynsz regulowany. Przede wszystkim, wskazać należy, że choć stawka bazowa jest stała, to podlega ona modyfikacji in plus i in minus w zależności od dodatkowych kryteriów (np. rodzaju budynku, w którym znajduje się lokal, standardu budynku i lokalu). W niniejszej sprawie strona powodowa nie wskazała ani wysokości zastosowanej stawki, ani łącznej wysokości czynszu. Kwot tych również nie udowodniła. Powodowa Gmina nie wykazała także wysokości dochodzonych opłat za media (i inne opłaty dodatkowe) oraz istnienia zadłużenia pozwanych na dzień 30 czerwca 2007 r. Tym samym, uwzględniając to, że wskazane w kartotece finansowej naliczenia obejmowały łącznie sumę czynszu i mediów, weryfikacja prawidłowości dokonanych przez Gminę naliczeń była niemożliwa.

Trafny był również zarzut przedawnienia. Roszczenia z tytułu czynszu i dalszych opłat mają charakter okresowy i przedawniają się z upływem 3 lat zgodnie z art. 118 k.c. W niniejszej sprawie pozew został wniesiony w dniu 17 maja 2016 r. Przedawnione są zatem roszczenia, które stały się wymagalne przed dniem 17 maja 2013 r.

Wskazać także należy, że osoby niepełnoletnie zostały zwolnione z obowiązku uiszczania należności czynszowych w przypadku współzamieszkiwania z najemcą (a contrario z art. 668¹ § 1 k.c.), przy czym ratio legis tego ostatniego unormowania wynika z faktu, iż zamieszkiwanie małoletnich w lokalu stanowiącym przedmiot najmu jest pochodną współzamieszkiwania z ich przedstawicielami ustawowymi i nie jest przejawem ich woli. Konkluzja ta oznacza, że pozwany D. O. nie odpowiada za dochodzone wierzytelności powstałe przed osiągnięciem przez niego pełnoletności.

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

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w punkcie II wyroku, zasądzając od powodowej Gminy – jako strony przegrywającej sprawę – na rzecz pozwanych solidarnie koszty postępowania w łącznej wysokości 4.834 zł, obejmujące koszt ustanowienia pełnomocnika w wysokości 4.800 zł, co ustalono na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i opłatę skarbową od pełnomocnictw (2x17 zł).