

Sygnatura akt XI C 1413/17

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 16 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Małecka

Protokolant: Małgorzata Kotulska

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2017 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko J. K.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. ustala, iż koszty postępowania ponosi strona powodowa.

Sygn. akt XI C 1413/17

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. w pozwie wniesionym dnia 15 grudnia 2016 r. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych J. K. i P. K. kwoty 15.695,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty: 12.923,46 zł od dnia 1 października 2016 r. do dnia zapłaty i od kwoty 2.771,84 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenia na jej rzecz solidarnie od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższego żądania strona powodowa podniosła, że pozwani zajmują jako najemcy lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), który to lokal wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Z tytułu korzystania z lokalu pozwani zobowiązani są uiszczać czynszu najmu. Ponadto mają również obowiązek uiszczania opłat z tytułu mediów dostarczanych do lokalu przez stronę powodową. Opłaty te uiszczane są w formie zaliczkowej, zaś ich pełne rozliczenie następuje po odczycie liczników i z uwzględnieniem ilości osób zamieszkałych w lokalu. Zobowiązań powyższych pozwani nie uregulowali, a zaległość z tego tytułu wyniosła na dzień 30 września 2016 r. 12.923,46 zł wraz ze skapitalizowanymi odsetkami w kwocie 2.771,84 zł, to jest w sumie 15.695,30 zł. Mimo wezwania do zapłaty, pozwani nie zapłacili powyższych należności.

W dniu 5 stycznia 2017 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w całości uwzględniając żądanie pozwu (sygn. akt XI Nc 2570/16).

W dniu 6 lutego 2017 r. pozwana J. K. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając nakaz zapłaty w całości.

Pozwana podniosła zarzut przedawnienia oraz zarzuciła, że strona powodowa nie udowodniła ani podstawy faktycznej, ani też wysokości roszczenia. Zarzucili również, że dołączone do pozwu wyliczenie czynszu nie jest dokumentem i nie może stanowić dowodu w sprawie. Pozwana wskazała ponadto, że z powodu choroby alkoholowej byłego męża P. K. w okresie objętym żądaniem pozwu nie mieszkała wraz z córkami w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, do którego wprowadziła się z powrotem w czerwcu 2016 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 czerwca 2012 r. między Gminą W. a P. K. i J. K. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 43,00 m² (§ 1). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony (§ 14). Zgodnie z § 11 umowy najemcy zobowiązani byli uiszczać czynsz, którego wysokość określają przepisy prawa miejscowego zgodnie z załącznikiem do umowy, czynsz płatny miał być z góry do 10 dnia miesiąca (§ 12). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony (§ 14).

/dowód: umowa najmu z dnia 28.06.2012 r. – k. 7-10/

Pismami z 9 listopada 2016 r. Zarząd Zasobu Komunalnego Gminy W. wezwała J. K. i P. K. do zapłaty kwoty 17.034,97 zł tytułem zaległych należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) (obliczonych na dzień 31 października 2016 r.) w terminie 7 dni od otrzymania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, zaznaczając, że wskazana kwota nie zawiera odsetek ustawowych.

/dowód: wezwania do zapłaty z 9.11.2016 r. – k. 12-13/

W latach 2014-2016 pozwana J. K. z córkami R. (urodzoną w (...) r.) i W. (urodzoną w (...) r.) mieszkała w K..

/dowód: 1. akt urodzenia R. K. – k. 24,

2. akt urodzenia W. K. – k. 25,

3. akt urodzenia K. M. – k. 23,

4. świadectwa szkolne – k. 27, 29 i 30,

5. dyplom z dnia 26.06.2015 r. – k. 28,

6. informacja o gotowości dziecka – k. 31,

7. umowa zlecenia – k. 32,

8. świadectwo pracy – k. 33,

9. umowa o pracę – k. 34./

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Z poczynionych przez sąd ustaleń faktycznych wynika, że świadczenie, którego spełnienia strona powodowa Gmina W. domagała się od pozwanej J. K., stanowi należność czynszową oraz z tytułu opłat za media za korzystanie przez pozwaną na podstawie umowy najmu z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

Podstawą roszczenia strony powodowej był przepis art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Na gruncie procesu cywilnego obowiązuje zasada kontradyktoryjności, 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 z art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Podkreślić należy, iż zasady art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów, ale winne być rozumiane przede wszystkim 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. Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy należało zatem prześledzić jak rozkładał się pomiędzy stronami ciężar dowodu, co dopiero pozwoliło ocenić, jak strony z obowiązku tego się wywiązały. Bezsprzecznym pozostaje, że na powódzie spoczywa ciężar udowodnienia istnienia samego zobowiązania, jak też jego wysokości.

Zdaniem sądu strona powodowa nie wykazała również wysokości dochodzonej należności. Przedłożyła wprawdzie jako dowód wydruk zestawienia należności za czynsz i media w lokalu mieszkalnym położonym we W. przy ul. (...), ale nie sposób uznać, aby wydruk ten potwierdzał zasadność żądania czynszu najmu w takiej, a nie innej kwocie. Przedstawiony wydruk stanowi dokument prywatny, a więc stosownie do art. 245 k.p.c. stanowi wyłącznie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Tym samym w istocie rozważany dokument obrazuje jedynie sposób naliczenia należności przez stronę powodową, nie przesądzając, że wskazywane w nim kwoty odpowiadają wysokości czynszu najmu.

Należy wskazać, że brak było podstaw do uwzględnienia powództwa, choćby częściowo w oparciu o przedstawioną umowę najmu lokalu zawartą przez stronę powodową z pozwanymi, ponieważ nie wskazuje ona wysokości czynszu (odwołuje się do załącznika do umowy, który nie został załączony).

Nadto nie można w tym zakresie stwierdzić, że wysokość czynszu regulują przepisy prawa miejscowego, będącego – zgodnie z art. 87 ust. 2 Konstytucji - źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są na obszarze działania organów, które je ustanowiły. Akty prawa miejscowego muszą wydawane są w formie uchwał przez organy uchwałodawcze samorządu terytorialnego: radę gminy, radę powiatu, czy sejmik województwa. Natomiast kolei akty wykonawcze prawa miejscowego są wydawane w formie zarządzeń organów wykonawczych odpowiednich szczebli: na szczeblu gminy – wójta, burmistrza lub prezydenta miasta i zarządu powiatu.

Zgodnie przepisami ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1592), stosowanym do gminy W., jako do miasta na prawach powiatu, nie można aktem prawa miejscowego ustalić stawek czynszu w lokalach, gdyż te ustalane są przez strony umowy. Ustalenie stawek czynszu nie mieści się w zakresie przedmiotowym pojęcia „zasady zarządu mieniem gminnym”. (tak między innymi wyrok S.A. w Katowicach z dnia 2.12.2011 r., sygn. V ACa 491/11, publ. LEX nr 1129814).

Nie można również twierdzić, że wysokości czynszu najmu jest widzą notoryjną, choć zarządzenie nr 1124/11 Prezydenta W. z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki bazowej czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy W. jest dostępne, między innymi w Internecie, jednakże z § 11 uchwały NR XXIV/868/08 Rady Miejskiej W. z dnia 11 września 2008 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy W. na lata 2009-2013 wynika, że od bazowej stawki czynszu możliwe są odliczenia (np. 10% w przypadku lokali położonych w strefie peryferyjnej, 10% przypadku lokali bez ogrzewania z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej, czy 20% przypadku mieszkań w budynkach o stopniu zużycia przekraczającym 70% - zaś w umowie z 1998 r. wpisano, iż stan budynku jest średni - § 4 ust. 1). Jako, że nie jest wiadomym w niniejszej sprawie, jakich zwiększeń, czy zmniejszeń podstawowej stawki czynszu należy dokonać, nie można oprzeć się na danych zawartych w przywołanym rozporządzeniu Prezydenta W..

Mając powyższe na uwadze sąd uznał, że strona powodowa nie udowodniła wysokości dochodzonego roszczenia.

Nadto zasługuje na uwzględnienie zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego odnośnie należności za okres od sierpnia 2012 r. do grudnia 2013 r. Stosownie do treści 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 ocenie sądu należności czynszowe oraz należności z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego określone w umowie najmu lokalu mieszkalnego dochodzone w niniejszej sprawie przez stronę powodową należy uznać za świadczenia okresowe w rozumieniu art. 118 k.c. i w stosunku do nich przedawnienie powinno następować z upływem 3 letniego okresu. Przede wszystkim należy wskazać, iż okresowość całego świadczenia przewidywała umowa łącząca strony – wskazywała, iż należności powinny być uiszczane z góry

do 10-tego dnia każdego miesiąca, a wymagalność poszczególnych należności następuje w określonych terminach. Strona powodowa wystąpiła z żądaniem zapłaty należności za okres od sierpnia 2012 r. do grudnia 2013 r., zaś pozew został wniesiony w dniu 15 grudnia 2016 r. Stąd też należało uznać, iż wskazana część roszczenia uległa przedawnieniu. Przedawnieniu uległo również żądanie w zakresie odsetek od tych kwot, albowiem przedawniają się one najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego (uchwała SN z dnia 26.01.2005r., III CZP 42/04, OSNC 2005/9/149).

Powiadomiona o zgłoszonym zarzucie strona powodowa nie wskazała żadnych okoliczności przerywających lub zawieszając bieg przedawnienia przedmiotowych roszczeń wobec pozwanej.

Z tych względów, na podstawie powołanych przepisów, sąd powództwo oddalił.

O kosztach postępowania sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na rzecz pozwanej J. K. nie zostały zasądzone żadne koszty, gdyż pozwana nie poniosła kosztów postępowania.