

Sygn. akt VIII C

(...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziusko

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko P. L. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego P. L. (1) na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 359,82 zł (trzysta pięćdziesiąt dziewięć złotych i osiemdziesiąt dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od:

- **kwoty 306,72 zł od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty,**
- **kwoty 53,10 zł od dnia 8 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,**

wskazując, że za zapłatę pozwany odpowiada solidarnie wraz z J. L., P. L. (2) i B. L., wobec których został wydany prawomocny nakaz zapłaty przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia w dniu 14 sierpnia 2012 r. w sprawie VIII Nc 1690/12;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych P. L. (1), J. L., P. L. (2) i B. L. solidarnie kwoty 69.567,83 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 48.362,68 zł od dnia 1 stycznia 2011 r. do zapłaty, oraz od kwoty 21.205,15 zł od dnia wniesienia pozwu (tj. dnia 8 sierpnia 2012 r.) do dnia zapłaty.

Uzasadniając swoje żądanie, strona powodowa podała, że pozwani J. i B. L. - jako najemcy lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), a pozostali pozwani – jako osoby dorosłe wspólnie z najemcami mieszkające – zalegali z zapłatą na jej rzecz (jako wynajmującego) czynszu oraz innych opłat. Strona powodowa wyjaśniła, że żądana suma obejmuje kwotę 48.362,68 zł tytułem czynszu i innych opłat za okres do 31 grudnia 2010 r. oraz kwotę 21.205,15 zł tytułem wyliczonych na wskazany dzień skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia w dniu 14 sierpnia 2012 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

Pozwany P. L. (1) złożył sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Podniósł zarzut przedawnienia roszczeń za okres do 8 sierpnia 2009 r., a także wyjaśnił, że od października 2009 r. nie mieszkał w spornym lokalu. Poza tym podniósł, że strona powodowa nie udowodniła wysokości dochodzonych roszczeń.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 28 października 2013 r. sprzeciwy pozostałych pozwanych zostały odrzucone.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 kwietnia 1995 r. strona powodowa Gmina W., jako wynajmująca, zawarła z pozwanymi J. L. i B. L., jako najemcami, umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), na czas nieokreślony.

Wysokość czynszu ustalono na 44,67 zł, a wysokość innych opłat na 108,69 zł.

Najemcy byli zobowiązani do zapłaty wymiotnych należności z góry do 10. dnia każdego miesiąca.

(dowód: kopia umowa najmu, której zgodność z oryginałem była bezsporna, 13-16.)

Pozwany P. L. (1) mieszkał wspólnie z najemcami w opisanym powyżej lokalu do września 2009 r. W październiku 2009 r. wyprowadził się bowiem do swojej partnerki życiowej.

(dowód: zeznania świadków I. Ł., K. Z. oraz J. S., k. 209-210)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części.

Nie budziło wątpliwości, że pozwany, jako osoba pełnoletnia stale zamieszkująca w spornym lokalu mieszkalnym wraz z najemcami odpowiadał solidarnie za zapłatę czynszu i innych należnych opłat (art. 6881 § 1 k.c.) za okres stałego zamieszkiwania (art. 6881 § 2 k.c.).

Uzasadniony okazał się przede wszystkim podniesiony przez niego zarzut przedawnienia części roszczeń.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c., 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 zaś art. 669 § 1 i 2 k.c., najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym, a jeżeli termin płatności czynszu nie jest 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.

Z powołanego wyżej przepisu art. 669 k.c. wynika, że czynsz najmu może być ukształtowany jako świadczenie jednorazowe albo okresowe, przy czym decydujące znaczenie ma w tym zakresie treść zawartej umowy. Nie ma przy tym żadnych podstaw, aby inaczej oceniać świadczenie obejmujące inne (niezależne od właściciela) opłaty. Wbrew sugestiom strony powodowej, obciążające najemcę opłaty związane z dostarczaniem do lokalu mediami (wodą, energią elektryczną) czy opłaty za wywóz nieczystości nie mają charakteru zaliczek. Zmiana ich wysokości nie jest bowiem uzależniona jedynie od wartości opłat żądanych przez przedsiębiorcę dostarczającego określone media do nieruchomości, wywozi nieczystości czy też świadczy inne usługi. Każdorazowa zmiana wysokości innych opłat obciążających najemcę wymaga bowiem, tak jak zmiana wysokości czynszu, wypowiedzenia dotychczasowej wysokości z zachowaniem terminów wypowiedzenia (art. 8a ust. 1 u.o.p.l.), dokonanego - pod rygorem nieważności -

na piśmie (art. 8a ust. 3 u.o.p.l.). Skoro zaś strony umowy najmu ustaliły, że zarówno czynsz, jak i opłaty niezależne od właściciela, mają być uiszczane miesięcznie z góry, to wszystkie opisane świadczenia były świadczeniami okresowymi.

Ponieważ - zgodnie z art. 118 k.c. - termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata, podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia uznać należało za zasługujący na uwzględnienie w stosunku do roszczeń obejmujących okres do lipca 2009 r., a więc wymagalnych najpóźniej do 10 lipca 2009 r., gdyż pozew został złożony przez stronę powodową dopiero w dniu 8 sierpnia 2012 r.

Sąd nie podzielił przy tym argumentów strony powodowej, że zgłoszenie zarzutu przedawnienia stanowi sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nadużycie prawa, co zgodnie z art. 5 k.c. nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W orzecznictwie dominuje pogląd, że sąd jedynie wyjątkowo może nie uwzględnić upływu terminu przedawnienia roszczenia (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, Lex nr 179977 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2003 r., V CK 399/02, Lex nr 175965). Strona powodowa nie wyjaśniła zaś przekonująco, aby w niniejszej sprawie takie wyjątkowe okoliczności zachodziły, a w szczególności, że istniały obiektywne przeszkody uniemożliwiające stronie powodowej dochodzenie swojego roszczenia przed upływem terminu przedawnienia. Skoro więc strona powodowa zaniechała wcześniejszego złożenia pozwu, a jej zwłoka w tym zakresie nie była w żadnej mierze spowodowana zachowaniem pozwanego, to powinna liczyć się z możliwością skorzystania przez niego z zarzutu przedawnienia.

Z dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika natomiast, że powództwo obejmujące dalszy okres (od sierpnia 2009 r.) zasługuje na uwzględnienie jedynie w części, tj. za okres sierpnia i września 2009 r. Skoro bowiem od października 2009 r. pozwany nie mieszkał w spornym lokalu, to nie mógł on ponosić odpowiedzialności za zapłatę czynszu i innych opłat na podstawie art. 6881 § 1 i 2 k.c.

W znacznej mierze trafny okazał się zarzut pozwanego, że strona powodowa nie wykazała wysokości dochodzonych roszczeń. Z umowy najmu wynikało bowiem, że miesięczna wysokość czynszu i innych opłat wynosiła 153,36 zł. Dowodem potwierdzającym wyższą wysokość należności nie mógł być zaś dołączony do pozwu wydruk ze zweryfikowanej kartoteki finansowej, albowiem jako dokument prywatny stanowiło on jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Moc dowodowa dokumentu prywatnego nie obejmuje zaś potwierdzenia, że miały miejsce fakty w nim stwierdzone (podobnie Sąd Najwyższy np. w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 sierpnia 2012r., I CSK 25/12, LEX nr 1231454). Dlatego też, zmienioną wysokość czynszu i innych opłat strona powodowa mogła wykazać jedynie przedkładając dokumenty wypowiedzenia wysokości czynszu i innych opłat za używanie lokalu, albowiem zgodnie z art. 8a ust. 3 u.o.p.l., wypowiedzenia takie – pod rygorem nieważności – musiały być dokonane na piśmie.

Nie ma przy tym znaczenia, że stawki czynszu najmu lokali komunalnych ustala organ wykonawczy, zgodnie z zasadami ustalonymi przez radę gminy (art. 8 pkt 1 u.o.p.l.). Ustalone w taki sposób stawki czynszu nie mogą być bowiem traktowane jako powszechnie (na danym terenie) obowiązujące prawo, a ewentualne zarządzenie wykonawcze prezydenta miasta nie wprowadza automatycznie zmian do istniejących stosunków najmu (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2012 r., III CNP 23/11, Lex nr 1162684). Każde podwyższenie wysokości czynszu i innych opłat w konkretnym stosunku najmu wymaga bowiem od właściciela wypowiedzenia ich dotychczasowej wysokości z zachowaniem wymagań, o których mowa w art. 8a ust. 1-3 u.o.p.l.

Dlatego też, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej sumę czynszu i innych opłat za sierpień i wrzesień 2009 r. (2 x 153,36 zł) wraz ze skapitalizowanymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie w ich zapłacie (art. 481 § 1 i 2 k.c.) w łącznej wysokości 53,10 zł (liczonymi od kwot 153,36 zł odpowiednio za okres od 11 sierpnia 2009 r. do 31 grudnia 2010 r., oraz od 11 września 2009 r. do 31 grudnia 2010 r.). Nie budziła przy tym wątpliwości możliwość żądania przez stronę powodową dalszych odsetek ustawowych za opóźnienie (art. 481 § 1 i 2 k.c.), w tym odsetek od zaległych odsetek od chwili wytoczenia powództwa (art. 482 § 1 k.c.).

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punktach I i II sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., uznając, że strona powodowa powinna zwrócić pozwanemu wszystkie poniesione koszty niezbędne do celowej obrony praw, gdyż przegrał on jedynie w nieznacznej części. Poniesione przez pozwanego koszty procesu obejmowały zaś w całości kwotę 3.600 zł wynagrodzenia radcy prawnego oraz kwotę 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.