

Sygnatura akt VIII C 321/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 27 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Aleksandra Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 listopada 2017 r. we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko M. J.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. J. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 38.316,36 zł (trzydzieści osiem tysięcy trzysta szesnaście złotych trzydzieści sześć groszy), rozkładając jej płatności na 77 rat, płatnych co miesiąc w terminie do 15-tego dnia miesiąca, począwszy od miesiąca następnego po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku, przy czym ustala wysokość pierwszej raty na kwotę 252,28 zł, wysokość rat od drugiej do siedemdziesiątej szóstej na kwotę po 500zł, a wysokość raty siedemdziesiątej siódmej na kwotę 567,08 zł, z zastrzeżeniem ustawowych odsetek za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat od pierwszej do sześćdziesiątej dziewiątej;

II. nie obciąża pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18.10.2016 r., wniesionym w dniu 1.12.2016 r. strona powodowa domagała się od pozwanej zapłaty kwoty 34.252,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 23.836,18 zł od dnia 1.12.2015 r. do dnia zapłaty i od kwoty 10.416,10 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że w dniu 7.01.2013 r. zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W., na podstawie której pozwana była zobowiązana do 10 dnia każdego miesiąca do uiszczania czynszu oraz comiesięcznych zaliczek na poczet należności z tytułu mediów, które miały podlegać rozliczeniu w okresach wskazanych w umowie. W dalszej części strona powodowa wyjaśniła, że wysokość należności z tytułu najmu ulegała zmianie, o której strona powodowa informowała stronę pozwaną zawiadomieniami o zmianie wysokości czynszu i mediów. Strona powodowa informowała również o rozliczeniu kosztów zużytych mediów. Pozwana zaprzestała terminowego i w pełnej wysokości uiszczania opłat z tytułu najmu ( tj. czynszu i mediów) i zadłużenie na dzień 30.11.2015 r. wyniosło 34.252,28 zł, w tym 23.836,18 zł tytułem należności głównej za okres do dnia 30.11.2015 r. oraz 10.416,10 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie, skapitalizowanych na dzień 30.11.2015 r. Szczegółowy sposób wyliczenia zadłużenia przedstawia załączona do pozwu kartoteka finansowa. Strona powodowa dodała, że w dniu 8.02.2013 r. zostało zawarte porozumienie nr (...) w sprawie rozłożenia na raty spłaty zaległości z tytułu najmu lokalu mieszkalnego pod warunkiem dokonywania bieżących opłat, jednakże porozumienie przestało wiązać strony z dniem 11.05.2013 r, a wymienione kwoty stały się natychmiast wymagalne. Strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty pismem z dnia 6.04.2016 r., jednakże bezskutecznie.

W dniu 9.01.2017 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia we Wrocławiu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanej, aby zapłaciła stronie powodowej kwotę 34.252,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 23.836,18 zł od dnia 1.12.2015 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 10.416,10 zł od dnia 1.12.2016 r. do dnia zapłaty, albo wniosła w tymże terminie do tut. Sądu sprzeciw.

W dniu 7.03.2017 r. pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w części dotyczącej odsetek i z tytułu nieuwzględnionych nadliczeń opłat za media oraz nieuwzględnionego prawa do ulgi. Pozwana podniosła ponadto zarzut niedotrzymania pisemnego zobowiązania o udzieleniu ulgi w spłacie zadłużenia z dnia 7.06.2016 r., naliczenia odsetek oraz nieuwzględnienia nadliczeń należności za media oraz złożyła wniosek o polubowne, umarzające odsetki i tzw. nadpłaty, rozliczenie należności i rozłożenie ich na możliwe miesięczne spłaty.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że w sprawie zaległych opłat wynikających z bardzo trudnej sytuacji życiowej, negocjowała z Gminą W. kwotę do spłaty po odliczeniu nadliczeń z tytułu mediów i opłat dodatkowych. Pozwana dodała, że miała dobrą wolę polubownego rozwiązania sprawy, o czym świadczy pismo z dnia 7.06.2016 r., jednakże strona powodowa nie odpowiedziała na wnioski pozwanej. Pozwana wskazała także, że posiada nadpłatę za media, której łączna wysokość wynosi 6.482,47 zł i która nie została uwzględniona w kartotece finansowej. Pozwana ponadto wyjaśniła, że poprzednie porozumienie na ratalną spłatę zaległości wynikało z okoliczności zamieszkania w lokalu po pożarze poprzedniego, co pociągnęło za sobą konieczność wydatków na zagospodarowanie się w nowym miejscu i zeszło z zatrudnieniem pozwanej na część etatu. Pozwana wskazała, że nie wypełniła zobowiązania w zakresie spłaty zadłużenia zgodnie z porozumieniem również z uwagi na chorobę matki pozwanej (zamieszkiwała z nią wspólnie w lokalu)- udar i paraliż, w wyniku której doszło do zwiększenia wydatków pozwanej o koszty leczenia i opłaty.

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 31.10.2017 r. strona powodowa podtrzymała powództwo w całości, wnosząc o zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także o rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że podtrzymuje powództwo i zaprzecza wszelkim twierdzeniom strony pozwanej, poza wyraźnie przyznanymi. Następnie strona powodowa odnosząc się do zarzutów pozwanej wyjaśniła, że sam fakt złożenia wniosku o udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia, nie powinien wstrzymywać działań windykacyjnych, które mają na celu wyegzekwowanie należności pieniężnych przysługujących stronie powodowej, a także nie ma przeszkód, aby udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia obejmowało należności objęte już nakazem zapłaty czy wyrokiem, o czym przesądza treść Uchwały Nr XLVII/1415/10 z dnia 18.03.2010 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu umarzania, odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie W.. Strona powodowa zauważyła, iż pozwana sama przyznała, że uprzednie porozumienie ze stroną powodową przestało wiązać z uwagi na niewypełnienie przez pozwaną obowiązków wynikających z tego porozumienia. Strona powodowa dodała, że dla niniejszego postępowania jest bez znaczenia sytuacja pozwanej. Pozwana wskazuje na swoją trudną sytuację osobistą i finansową, jednak tylko ta sytuacja sama w sobie nie pozwala na uznanie dochodzenia zapłaty przez stronę powodową za działanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, ani nie usprawiedliwia bierności i postawy pozwanej względem strony powodowej i przysługującej jej roszczeń. Strona powodowa podkreśliła, że taka sytuacja nie może być uznana za okoliczność szczególnie wyjątkową i usprawiedliwiającą zastosowanie art. 5 k.c., a co za tym idzie oddalenie powództwa. Strona powodowa zwróciła uwagę, iż kwestia zawieszenia porozumienia jest uznaniowa i strona powodowa nie wyraziła na to zgody, więc pozwana do czasu uzyskania stanowiska strony powodowej powinna była terminowo i w pełnej wysokości opłacać raty wynikające z porozumienia. Strona powodowa zauważyła także, że sama pozwana zaciągnęła kredyt na zakup mieszkania, a co za tym idzie musiała posiadać zdolność kredytową, co stoi w sprzeczności z oświadczeniami o trudnej sytuacji materialnej, tym bardziej, że weryfikacja dokonywana przez banki jest rygorystyczna i otrzymanie kredytu bankowego na zakup nieruchomości wymaga wykazania zdolności do ratalnej spłaty wiarygodności. Strona powodowa nie zgadza się ponadto z twierdzeniem pozwanej, jakoby nie uwzględniła nadpłat z tytułu zaliczek media.. Ustosunkowując się kolejno do przedłożonych rozliczeń z tytułu ogrzewania i podgrzewania wody oraz poboru wody i odprowadzania ścieków, strona powodowa wskazała, że te kwoty zostały uwzględnione w kartotece finansowe w kolumnie 3. Co

więcej wszystkie załączone do sprzeciwu zawiadomienia o rozliczeniu mediów są zaksięgowane w kartotece i w saldzie pozwu na dzień 30.11.2015, a jedynie rozliczenie centralnego ogrzewania i podgrzania wody za okres od 1.05.2015 do 30.04.2016 r. są zaksięgowane później, tj. CO w wysokości 480,78 zł (niedobór) zaksięgowano w dniu 10.01.2017, CW w wysokości 1055,60 zł (nadwyżka) zaksięgowano w dniu 2.12.2016 r. Strona powodowa poinformowała, że rozliczenia są księgowane na poszczególne składniki osobno, a nie jak otrzymuje najemca łącznie, np. rozliczenie zimna woda, ścieki za 1.07.2011-31.12.2011 według zawiadomienia o rozliczeniu, które otrzymał najemca w wysokości 274,15 zł, na kartotece jest rozbite na zimną wodę i ścieki, tj. 136,18 zł (zimna woda) oraz 137,98 zł (ścieki), natomiast jeżeli rozliczenie wykazuje niedobór, to jest księgowane w następnym miesiącu, w którym zostało wykonane rozliczenie, np. abonament zimna woda, ścieki za rok 2011, data wykonania w dniu 1.08.2012 r., data księgowania w dniu 10.09.2012 r. Strona powodowa poniżej wskazała, w jaki sposób ujęto należności z zawiadomień w zestawieniu należności:

- wiersz 32 i 33 kwota 274,14 zł (136,18 zł + 137,98 zł) wynikająca z zawiadomienia z dnia 1.08.2012 r., korekta;
- wiersz 37 i 38 kwota 12,09 zł wynikająca z korekty do zawiadomienia z dnia 1.08.2012 r.;
- wiersz 42 i 43 kwota 308,46 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.10.2012 r.;
- wiersz 73 i 74 kwota 309,69 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.04.2013 r.;
- wiersz 109 i 110 kwota 361,17 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.11.2013 r.;
- wiersz 113 kwota 87,38 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.12.2013 r.;
- wiersz 122 do 125 kwota 336,59 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.04.2014 r.;
- wiersz 147 i 148 kwota 395,97 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.11.2014 r.;
- wiersz 162 do 165 kwota 355,88 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.04.2015 r.;
- wiersz 182 i 183 kwota 391,56 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.10.2015 r.;
- wiersz 50 kwota 451,16 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 8.10.2012 r.;
- wiersz 102 kwota 1.098,57 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 30.08.2013 r.;
- wiersz 107 kwota 471,03 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 30.08.2013 r.;
- wiersz 141 kwota 1.075,13 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 1.08.2014 r.;
- wiersz 145 kwota 413,30 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 1.08.2014 r.;
- wiersz 184 kwota 1.052,32 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 1.09.2015 r.;
- wiersz 189 kwota 119,96 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 1.09.2015 r. ;
- kwota wynikająca z rozliczenia z dnia 28.11.2016 r. zaksięgowana została na okres późniejszy niż dochodzony pozwem.

Strona powodowa dodała, że w świetle powyższego wyjaśnienia, zarzut pozwanej, jakoby nie dokonała rozliczeń przedłożonych nadpłat jest także chybiony.

Na rozprawie w dniu 27.11.2017 r. pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko i zgodziła się z rozliczeniem nadpłat dokonanych przez stronę powodową, wnosząc o rozłożenie zadłużenia na raty w wysokości 300 zł.

### **Sąd ustalił następując stan faktyczny:**

W dniu 7.01.2003 r. strona powodowa reprezentowana przez (...) z siedzibą we W. zawarła z pozwaną M. J. umowę najmu lokalu mieszkalnego o nr BM.L- (...) - (...), której przedmiotem był najem lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) składającego się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokojem o łącznej powierzchni 47,33 m<sup>2</sup>. Do zamieszkiwania wraz Najemcą uprawniona była matka pozwanej H. H. aż do chwili śmierci. Zgodnie z §11 umowy z tytułu najmu pozwana zobowiązana była opłacać czynsz oraz opłaty niezależne od Wynajmującego, tj. opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, o ile najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą tych mediów lub usług (§11 ust. 1). Czynsz za najem lokalu został ustalony w wysokości 3,19 za m<sup>2</sup>, czyli w łącznej wysokości 150,98 zł (§11 ust. 2). Zgodnie z ust. 3 powołanego paragrafu najemca zobowiązany był do ponoszenia opłat niezależnych według stawek wynikających z obowiązujących przepisów, zgodnie z załącznikiem nr 3 do umowy, za energię cieplną, ciepłą wodę, zimną wodę, odbiór nieczystości płynnych i wywóz śmieci. Opłaty miały być uiszczane w formie zaliczek, które podlegały rozliczeniu w okresach nie dłuższych niż 6 miesięcy dla wody i nieczystości płynnych i 12 miesięcy dla ciepła (§11 ust. 4). W razie zwłoki w uiszczaniu należności z tytułu czynszu i opłat Wynajmującemu służyło prawo naliczania odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami (§11 ust. 5). Za zapłatę czynszu odpowiadać miały solidarnie z Najemcą osoby stale z nią zamieszkujące (§11 ust. 6).

Zgodnie z §13 ust. 1-2 umowy Wynajmujący mógł podwyższać czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jednakże podwyższanie czynszu nie mogło być dokonywane częściej niż na 6 miesięcy. W razie podwyższenia opłat niezależnych od Wynajmującego, Najemca miał otrzymywać zestawienia podwyższonych opłat wraz z podaniem przyczyny (§13 ust. 4). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony (§14 ust. 1).

Na dzień zawarcia umowy wysokość opłat niezależnych za media wynosiła 145,41 zł.

### **Dowód:**

- umowa najmu lokalu mieszkalnego nr BM.L- (...) - (...), k. 9-14;
- załącznik nr 3, k. 15-16

W dniu 8.02.2013 r. strona powodowa zawarła ze stroną pozwaną porozumienie w sprawie rozłożenia na raty spłaty zaległości z tytułu najmu lokalu mieszkalnego pod warunkiem dokonywania bieżących opłat. Zgodnie z § 1 porozumienia strony oświadczyły, że zaległe należności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego ul. (...) we W. na dzień 31.01.2012 r. wynoszą 15.479,44 zł. Zgodnie z § 2 porozumienia strona powodowa wyraziła zgodę na spłatę długu w terminie do dnia 10.04.2017 r. w miesięcznych ratach: 47 rat po 264,90 zł + 1 rata wyrównująca w wysokości 265,01 zł oraz w 47 ratach po 57,58 zł + 1 rata wyrównująca w wysokości 57,87 zł. Raty miały być płatne do 10 dnia każdego miesiąca, począwszy od maja 2013 r. Zgoda została wyrażona pod warunkiem uiszczania terminowo bieżących opłat. Zgodnie z § 3 porozumienia w przypadku spełnienia warunków, o których mowa w § 2, strona powodowa odstąpi od naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1.02.2012 r. Strony ustaliły, że w przypadku nieterminowej zapłaty jakiegokolwiek z rat, o których mowa w § 2, lub uiszczenia ich w wysokości niższej niż wynika z porozumienia w okresie jego obowiązywania, cała należność określona w § 1 porozumienia, pomniejszona o dokonane wpłaty stanie się natychmiast wymagalna, wraz z odsetkami, o których mowa w §3, oraz strona powodowa naliczy odsetki od zapłaconej części zaległych należności od dnia następnego po dniu, na który został określony stan zaległości do dnia faktycznej zapłaty (§ 4). Porozumienie przestawało wiązać strony z wyłączeniem § 1, a należność określona w tym paragrafie wraz z należnymi odsetkami od pierwotnego terminu wymagalności do dnia zapłaty, stawała się natychmiast wymagalna m.in. w przypadku, gdy pozwana w okresie wskazanym w § 2 porozumienia zadłużenia nie opłaci terminowo bieżących opłat mieszkaniowych w obowiązującej wysokości za co najmniej 2 pełne okresy płatności.

### **Dowód:**

- porozumienie z dnia 8.02.2013 r., k. 21-22;

Pismem z dnia 9.02.2012 r. strona powodowa zawiadomiła pozwaną o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego w związku z faktem, że z dniem 1.03.2012 r. uległy zmianie taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Ogółem od 1.03.2012 r. wysokość opłat wynosiła 659,10 zł, w tym czynsz w wysokości 362,67 zł. Następnie zawiadomieniem z dnia 31.05.2012 r. strona powodowa poinformowała pozwaną o zmianie stawki bazowej czynszu za najem. Od dnia 1.10.2012 r. stawka bazowa wynosić miała 6,90 zł za 1 m<sup>2</sup>. Łączna wysokość czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela za najem od dnia 1.10.2012 r. wynosiła 704,65 zł. Pismem z dnia 23.10.2012 r. strona powodowa wypowiedziała dotychczasową wysokość czynszu za najem ze skutkiem na dzień 31.01.2013 r., wskazując że od 1.02.2013 r. łączna wysokość czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela wynosić będzie 623,01 zł. Po raz kolejny o zmianie taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków strona powodowa zawiadomiła pozwaną pismem z dnia 1.02.2013 r., w którym wskazała że od 1.03.2013 r. łączna wysokość czynszu i zaliczki na media wynosić będzie 649,36 zł. Zawiadomieniem z dnia 19.07.2013 r. Gmina W. wskazała, że od 1.07.2013 r. obowiązuje nowa wysokość opłat za wywóz odpadów komunalnych, wobec czego od 1.07.2013 r. wysokość czynszu i zaliczek wynosić będzie 650,04 zł. Następnie zawiadomieniem z dnia 30.01.2014 r. strona powodowa poinformowała o nowej wysokości opłat niezależnych i zmianie taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, wskazując na nową wysokość czynszu i zaliczek, tj. łącznie na kwotę 652,20 zł obowiązującą od dnia 30.01.2014 r.

**Dowód:**

- zawiadomienie z dnia 9.02.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 23-24;
- zawiadomienie z dnia 31.05.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 25-26;
- zawiadomienie z dnia 23.10.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 27-28;
- zawiadomienie z dnia 1.02.2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 29-30;
- zawiadomienie z dnia 19.07.2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 31-32;
- zawiadomienie z dnia 30.01.2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 33-34;

Na dzień 30.11.2015 r. wysokość zadłużenia związanego z zajmowaniem lokalu przy ul. (...) we W. wynosiła 34.252,28 zł. Na wskazaną kwotę składały się naliczenia z tytułu czynszu wraz z opłatami za media w łącznej wysokości 23.836,18 zł oraz kwota 10.416,10 zł tytułem odsetek naliczonych od tej kwoty.

**Dowód:**

- kartoteka finansowa za okres od 31.01.2012 r. do 30.11.2015 r., k.17-18;

Nadpłaty z tytułu zaliczek na media zostały rozliczone w kartotece i w saldzie pozwu na dzień 30.11.2015 w następujący sposób:

- w pozycji 32 i 33 kwota 274,15 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 1.08.2012 r. wraz z korektą;
- w pozycji 37 i 38 kwota 12,09 zł wynikająca z korekty z dnia 1.08.2012 r.;
- w pozycji 42 i 43 kwota 308,46 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.0.2012 r.;
- w pozycji 73 i 74 kwota 309,69 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.04.2013 r.;
- w pozycji 109 i 110 kwota 361,17 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.11.2013 r.;

- w pozycji 113 kwota 87,38 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.12.2013 r.;
- w pozycji 122 do 125 kwota 336,59 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.04.2014 r.;
- w pozycji 147 i 148 kwota 395,97 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.11.2014 r.;
- w pozycji 162 do 165 kwota 355,88 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.04.2015 r.;
- 182 i 183 kwota 391,56 zł wynikająca z zawiadomienia z dnia 2.10.2015 r.;
- w pozycji 50 kwota 451,16 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 8.10.2012 r.;
- w pozycji 102 kwota 1.098,57 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 30.08.2013 r.;
- w pozycji 107 kwota 471,03 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 30.08.2013 r.;
- w pozycji 141 kwota 1.075,13 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 1.08.2014 r.;
- w pozycji 145 kwota 413,30 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 1.08.2014 r.;
- w pozycji 184 kwota 1.052,32 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 1.09.2015 r.;
- w pozycji 189 kwota 119,96 zł wynikająca z rozliczenia z dnia 1.09.2015 r..

***Dowód:***

- zawiadomienie z dnia 1.08.2012 r., k. 62;
- korekta z dnia 1.08.2012 r., k. 61;
- zawiadomienie z dnia 2.10.2012 r., k. 60;
- zawiadomienie z dnia 2.04.2013 r., k. 59;
- zawiadomienie z dnia 2.11.2013 r., k. 58;
- zawiadomienie z dnia 2.12.2013 r., k. 57;
- zawiadomienie z dnia 2.04.2014 r., k. 56;
- zawiadomienie z dnia 2.11.2014 r., k. 55;
- zawiadomienie z dnia 2.04.2015 r., k. 54;
- zawiadomienie z dnia 2.10.2015 r., k. 53;
- rozliczenie z dnia 8.10.2012 r. r., k. 51;
- rozliczenie z dnia 30.08.2013 r., k. 50;
- rozliczenie z dnia 1.08.2014 r., k. 49;
- rozliczenie z dnia 1.09.2015 r., k. 48;
- kartoteka finansowa za okres od 31.01.2012 r. do 30.11.2015 r., k.17-18;

Pismem z dnia 6.04.2016 r. strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 34.252,28 zł tytułem zaległych należności przysługujących Gminie W. za korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. wraz z należnymi ustawowymi odsetkami naliczonymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty oraz do terminowego regulowania należności w terminie 7 dni, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

**Dowód:**

- przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 6.04.2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 19-20

W dniu 26.04.2016 r. pozwana zwróciła się do strony powodowej z prośbą o umorzenie odsetek od zadłużenia, przeliczenie należności biorąc pod uwagę wysokość nadliczeń za media oraz przedłużenie terminu do uregulowania należności. W uzasadnieniu wniosku pozwana wskazała na swoją trudną sytuację wynikającą z choroby matki- udar i paraliż, która stanowiła, do czasu jej śmierci, dodatkowe obciążenie finansowe.

**Dowód:**

- pismo pozwanej z dnia 26.04.2016 r., k. 42;

Pismem z dnia 7.06.2016 r. strona powodowa poinformowała pozwaną, że po weryfikacji kartoteki finansowej, poinformuje pozwaną o wysokości zadłużenia i wezwie do przedłożenia dokumentów uzasadniających udzielenie ulgi.

**Dowód:**

- pismo strony powodowej z dnia 7.06.2016 r., k. 41;

Pozwana ma trudną sytuację materialną. Na początku mieszkanie wynajmowała wspólnie ze swoją matką i kiedy jej matka dostała udaru u pozwanej rozpoczęły się problemy finansowe wynikające z dodatkowych wydatków związanych z leczeniem i rehabilitacją matki, która zmarła w 2013 r. Pozwana obecnie mieszka sama w mieszkaniu, zarabia około 2200-2500 zł, a koszty związane z wynajmem lokalu wynoszą około 700 zł. Ponadto pozwana posiada jeszcze do spłaty kredyty, które przewyższają jej dochody. W spłacie tych zobowiązań pomaga jej siostra.

**Dowód:**

- przesłuchanie pozwanej na rozprawie w dniu 27.11.2017 r., protokół elektroniczny i skrócony, k. 75-76;

- orzeczenie o stopniu niepełnosprawności z dnia 29.07.2013 r., k. 43;

-wywiad pielęgniarski i zaświadczenie lekarskie z dnia 16.07.2013 r., k. 44;

- karta konsultacyjna z dnia 10.07.2013 r., k. 45;

- karta oceny świadczeniobiorcy z dnia 16.07.2013 r., k. 46.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Strona powodowa wywodziła swoje roszczenie z art. 659 § 1 k.c., który stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz oraz z art. 688<sup>1</sup> k.c., zgodnie z którym, za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, jednakże ich odpowiedzialność ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

W sprawie bezsporne było to, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., a także to, że pozwana nie wywiązywała się ze spłaty zobowiązań wynikających z naliczenia czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego, zarówno wynikających z porozumienia z dnia 8.02.2013 r., jak i późniejszych zaległości.

Z uwagi na podniesione przez stronę powodową twierdzenia oraz zarzuty pozwanej, tj. niedotrzymania przez stronę powodową zobowiązań wynikających z zawartego wcześniej porozumienia dotyczącego spłaty zadłużenia i udzielenia w tym zakresie ulgi w postaci nienaliczania odsetek za opóźnienie, zarzutu nieuwzględnienia nadliczeń z tytułu należności za media oraz wniosku o rozłożenie zadłużenia na raty, spór sprowadzał się w zasadzie do ustalenia czy porozumienie jest nadal wiążące dla stron, czy strona powodowa prawidłowo dokonała rozliczenia nadpłat z tytułu uiszczonych zaliczek na media, a także czy zasadny jest wniosek pozwanej w zakresie rozłożenia zaległości na raty.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w sprawie na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony tj. umowę najmu lokalu mieszkalnego wraz z załącznikiem nr 3, kartoteki finansowej, wezwania do zapłaty, zawiadomień o zmianie wysokości czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego, porozumienia, pism wysyłanych między stronami oraz zawiadomień i rozliczeń z tytułu nadpłat za media, co do których autentyczności i wiarygodności strony, jak i Sąd nie miały wątpliwości, a także z dowodu z przesłuchania stron, ograniczając go do przesłuchania pozwanej.

W oparciu o dokonane ustalenia oraz zarzuty pozwanej Sąd uznał, że zawarte przez strony porozumienie z dnia 8.02.2013 r. z uwagi na zaprzestanie przez pozwaną regulowania zadłużenia w terminach i wysokościach w nim zawartych oraz regulowania opłat bieżących oraz z uwagi na treść postanowienia § 5 pkt 3) tegoż porozumienia, przestało wiązać strony, a należność nim objęta stała się natychmiast wymagalna wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.02.2012 r. do dnia zapłaty, w zakresie których strona powodowa zobowiązała się odstąpić, ale jedynie w przypadku terminowej realizacji porozumienia. W tym miejscu Sąd wyjaśnia, że postanowienia porozumienia w zakresie rozłożenia zadłużenia na raty i warunkowego odstąpienia od naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie nie stanowiły w żaden sposób o odnowieniu zobowiązania w myśl art. 506 § 1 k.c., zgodnie z którym „Jeżeli w celu umorzenia zobowiązania dłużnik zobowiązuje się za zgodą wierzyciela spełnić inne świadczenie albo nawet to samo świadczenie, lecz z innej podstawy prawnej, zobowiązanie dotychczasowe wygasa”, a zatem z uwagi na zaprzestanie przez pozwaną spłaty zadłużenia zgodnie z jego warunkami i nieregulowaniem bieżących należności, przestało wiązać strony, a strona powodowa mogła naliczyć, zgodnie z umową najmu lokalu mieszkalnego oraz przepisami prawa, odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia zapłaty czynszu i opłat od dnia ich wymagalności do dnia 30.11.2015 r. i żądać dalszych odsetek, ale już od dnia wytoczenia o nie powództwa.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej nieuwzględnienia nadpłat z tytułu uiszczonych zaliczek na media, Sąd uznał za prawidłowe rozliczenie dokonanych nadpłat – udokumentowane miarodajnym w ocenie Sądu wyciągiem z kartoteki finansowej sporządzonej przez stronę powodową, z którym to rozliczeniem ostatecznie na rozprawie zgodziła się również pozwana, i uwzględnił powództwo w całości, tj. w zakresie kwoty 34.252,28 zł, na którą składały się naliczenia z tytułu czynszu wraz z opłatami za media w łącznej wysokości 23.836,18 zł oraz kwota 10.416,10 zł tytułem odsetek naliczonych od tej kwoty.

Sąd uwzględnił wniosek pozwanej o rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty. Instytucja ta uregulowana jest w art. 320 k.p.c., zgodnie z którą w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia – wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia, ma na celu ochronę interesów zarówno dłużnika jak i wierzyciela. Powołany przepis daje Sądowi możliwość orzekania o sposobie spełnienia świadczenia w sposób bardziej dogodny dla zobowiązanego, aniżeli wynikałoby to z treści umowy łączącej strony. Uprawnienie to przysługuje Sądowi w szczególnie uzasadnionych przypadkach i jak wskazuje doktryna „mogących wynikać głównie ze stanu majątkowego stron, ich sytuacji rodzinnej lub zdrowotnej oraz z doraźnych – stwierdzonych przez sąd – trudności ze spełnieniem świadczenia w terminie wynikającym z treści roszczenia. Chodzi zwłaszcza o wypadki, w których spełnienie zasądzzonego świadczenia byłoby dla pozwanego niemożliwe do wykonania albo bardzo utrudnione lub narażałoby jego bądź jego bliskich na niepowetowane szkody. Trudności w spełnieniu świadczenia mogą być subiektywne, wynikające z indywidualnych cech i zachowań stron, a także obiektywne, spowodowane np. zjawiskami przyrodniczymi, sytuacją gospodarczą lub



innymi czynnikami samoistnymi, niezależnymi od stron. Należy jednak wykluczyć trudności spowodowane przez dłużnika i przez niego „zawinione”, szczególnie w celu odwleczenia spełnienia świadczenia.” (autor Gudowski Jacek, Ereciński Tadeusz (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Postępowanie rozpoznawcze, Wolters Kluwer 2016).

Mając na uwadze powyższe, z uwagi na trudną sytuację materialną pozwanej, wywołaną wcześniejszymi zdarzeniami, po części nie zawinionymi przez pozwaną, jak ciężka choroba jej matki i konieczność ponoszenia kosztów leczenia, a także fakt, że pozwana sama utrzymuje lokal, Sąd uznał, że pozwana nie ma obecnie możliwości finansowych na jednorazowe spełnienie powstałego względem strony powodowej zadłużenia. Mając na względzie zabezpieczenie również istotnego interesu wierzyciela w uzyskaniu spłaty zadłużenia, uwzględnił wniosek pozwanej, miarkując przy tym wysokość miesięcznej raty. Sąd wziął przy tym pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, tj. postawę pozwanej, która względem wierzyciela nie była bierna, i która przez cały okres powstawania zadłużenia starała się w miarę swoich możliwości dokonywać wpłat na poczet długu, wysokość całego zadłużenia na dzień zamknięcia rozprawy, wysokość miesięcznych dochodów uzyskiwanych przez pozwaną (2.200 zł -2.500 zł) wysokość jej comiesięcznych zobowiązań, a przede wszystkim realną możliwość odzyskania przez stronę powodową należnych jej kwot.

Rozkładając zasądzone świadczenie na raty, Sąd naliczył od kwoty należności głównej, tj. 34.252,28 zł odsetki na dzień zamknięcia rozprawy zgodnie z żądaniem pozwu, tj. **3.342,94 zł** jako odsetki od kwoty 23.836,18 zł od dnia 2.12.2015 r. do dnia 27.11.2017 r. oraz **721,14 zł** jako odsetki od kwoty 10.416,10 zł od dnia 2.12.2016 r. do dnia 27.11.2017 r. a następnie sumę tych kwot dodał do należności głównych dochodzonych pozwem tj. **34.252,28 zł**.

**3.342,94 zł + 721,14 zł + 34.252,28 zł = 38.316,36 zł**

co dało sumę zasądzoną w pkt. I wyroku jako łączną kwotę zadłużenia na chwilę zamknięcia rozprawy.

Powyższą sumę Sąd rozłożył na 77 miesięcznych rat płatnych do w terminie do 15-tego dnia każdego miesiąca, począwszy od miesiąca następnego po uprawomocnieniu się wyroku, ustalając jednocześnie przy tym wysokość pierwszej raty na kwotę 252,28 zł, wysokość raty od drugiej do siedemdziesiątej szóstej na kwotę po 500 zł i wysokość ostatniej na kwotę 567,08 zł, z zastrzeżeniem, że zgodnie z art. 481 § 1 k.c., strona powodowa jest uprawniona do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie w przypadku opóźnienia pozwanej w płatności którejkolwiek z rat od pierwszej do sześćdziesiątej dziewiątej, tj. w zakresie tych rat kapitałowych, które składają się na kwotę 34.252,28 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł, jak w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto o treść art. 102 k.p.c. zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Powołany przepis urzeczywistnia zasadę słuszności i stanowi wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu, przewidzianej w przepisie art. 98 k.p.c. pozostawiając Sądowi pewną swobodę w przyznawaniu zwrotu kosztów procesu ( por. postanowienie SN z dnia 13.10.1976 r., IV PZ 61/76) Art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje jednak pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, dlatego też ich kwalifikacja należy do Sądu, po rozważeniu całokształtu okoliczności konkretnej sprawy. Do kręgu okoliczności branych przez Sąd po uwagę należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego.

Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie zachodziły szczególne okoliczności uzasadniające nieobciążanie pozwanej kosztami postępowania w całości. Sąd zważył, iż trudna sytuacja pozwanej, w szczególności wysokość zobowiązań, które w dużej mierze powstały z przyczyn niezawinionych przez pozwaną, a także wysokość uzyskiwanych dochodów, nie pozwalają na pokrycie kosztów niniejszego procesu, co w ocenie Sądu uzasadnia zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c.

W tym stanie rzeczy, o kosztach procesu orzeczono, jak w punkcie II wyroku.