

Sygn. akt: I 1 C 619/19 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Kokowska-Kuternoga

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Izabela Pisarska

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2019 r. w Gdyni

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko M. J.

o zapłatę

I oddala powództwo w zakresie kwoty 11.113, 72 zł;

II zasądza od powoda Gminy M. S. na rzecz pozwanego M. J. kwotę 3166,00 zł (trzy tysiące sto sześćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 lutego 2018 roku powód , Gmina M. S. , wniósł o zasądzenie kwoty 11819,85 zł oraz o zasądzenie kosztów procesu od pozwanego M. J.. W uzasadnieniu powód wskazał, iż roszczenia dochodzi na podstawie łączącej strony umowy najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ulicy (...). Z tego tytułu pozwany winien uiszczać czynsz, czego nie czynił, mimo wezwań.

(pozew, k. 30-33)

Nakazem zapłaty z dnia 20.6.2018r Sąd Rejonowy w Wejherowie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu

(nakaz zapłaty, k. 35-36)

Pozwany, M. J. , wniósł w sprzeciwie od w/w nakazu o oddalenia powództwa ponad kwotę 706, 13 zł ze względu na przedawnienie roszczenia, uznając powództwo co do kwoty 706, 13 zł i wnoszą o przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego w Gdyni wg właściwości miejsca zamieszkania pozwanego

(sprzeciw, k.40-43)

Postanowieniem z dnia 23.11.2018r Sąd Rejonowy w Wejherowie przekazał sprawę do Sądu Rejonowego w Gdyni

(postanowienie, k. 54-55)

Przed Sądem Rejonowym w Gdyni strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie

(pisma procesowe: pozwanego, k. 69-70, powoda, k. 75-80, 108-113)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 listopada 2010 roku pomiędzy Gminą M. S. (wynajmującym) a M. J. (najemcą) doszło do zawarcia umowy najmu, której przedmiotem był lokal użytkowy, położony w S. przy ulicy (...) stanowiący własność wynajmującego. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony Umowa została zwarta w wyniku ogłoszonego konkursu.

Zgodnie z zapisem § 1 pkt 4 umowy, strony ustaliły przeznaczenie przedmiotu najmu wyłącznie jako pracownię twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a czynsz miesięcznie wynosi 4, 89 zł za m kw, łącznie miesięcznie – 108, 61 zł. Stawka czynszu będzie podlegać corocznej waloryzacji zgodnie z zarządzeniem Prezydenta miasta, a ta zmiana nie wymaga wypowiedzenia umowy. Wynajmujący zobowiązał się do świadczeń dodatkowych: dostarczania zimnej wody(1 os. x 2,40 m sz.=18,58 zł), odprowadzania ścieków i wywozu śmieci(1os. X 6,10 zł), dostarczania ciepła, co będzie podlegało osobnym opłatom wymierzonym bez konieczności wypowiedzania umowy –pisemnie. Łącznie miesięcznie należność pozwanego wynosiła 133, 29 zł. Wypowiedzenie umowy może nastąpić za 3-y miesięcznym wypowiedzeniem przez każdą ze stron, a wynajmujący może wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym, gdy najemca nie wywiązuje się z warunków umowy. Najemca może dokonać ulepszeń na swój koszt za zgoda wynajmującego.

M. J. nie uiszczal opłat za najem regularnie i w terminie, mimo wzywania go do zapłaty.

Pismem z dnia 15.4.2015r Gmina M. S. wypowiedziało umowę ze skutkiem natychmiastowym z powodu zaległości czynszowych, które na dzień 31.3.2015r wynosiły 8116, 73 zł plus odsetki- 1955, 61 zł.

niesporne, a nadto: umowa najmu, – k. 6-10, dowody doręczenia-k. 12, 14, ,wezwanie do zapłaty, k. 13, wypowiedzenie umowy, k. 11, wyliczenia czynszu za poszczególne miesiące oraz opłat eksploatacyjnych ,k. 15-20

W dniu 30.7.2018r M. J. wpłacił kwotę 706, 13 zł tytułem zaległej opłaty czynszowej do 4.2015r na skutek wydanego w dniu 20.6.2018r nakazu zapłaty, uznając roszczenie do tej wysokości

niesporne, a nadto: dowód wpłaty, k.45, sprzeciw, k. 40-43, akta lokalu,

Sąd zważył, co następuje:

Ustaleń powyższego stanu faktycznego Sąd dokonał na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, które uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, tym bardziej, że żadna ze stron nie kwestionowała ich mocy dowodowej.

Sąd pominął wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań pozwanego, choć nie dał temu wyrazu postanowieniem, albowiem fakt przyznania faktów wskazanych przez powódkę w pozwie oraz plik dokumentów złożonych do sprawy obrazujących stanowisko w sprawie pozwanego, dowód taki nie wniósł by niczego nowego do sprawy.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawał fakt, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego, jak również, to, że do 3.2015r pozwany nie uiszcil opłaty za najem i media wyliczonej na kwotę zaległą z odsetkami 8908, 86 zł.

W związku z tym, iż pozwany przyznał fakty będące uzasadnieniem pozwu w zakresie ustalonej i zawartej w podpisanej umowie, treści umowy, braku dokonywania wpłat w określonym terminie, okoliczności te sąd uznał za przyznane, zaś stosownie do treści art. 229 k.p.c. okoliczności przyznane w toku postępowania, nie wymagają dowodu. Nadto pozwany uznał żądanie w części 706,13 zł i w tej części nakaz zapłaty się uprawomocnił, a kwota ta została zapłacona.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się zatem do ustalenia, czy roszczenie powoda ponad kwotę 706, 13 zł jest przedawnione, czy nie, czy zasadnie domaga się czynszu najmu za podany okres.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Stosownie do treści art. 669. kc § 1. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

§ 2. 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 nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Zważyć należy, iż materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie, ponad wszelką wątpliwość pozwala na ustalenie i przyjęcie, iż pozwany, nie wywiązał się z obowiązku uiszczania co miesiąc czynszu, określonego treścią umowy, o czym świadczy dokumentacja przedstawiona przez powoda, jak i również przyznanie tej okoliczności przez samego pozwanego i częściowe uznanie co do kwoty 706, 13 zł.

Art. 6. k.c. stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Twierdzenia powoda, poparte, brzmieniem treści umowy najmu określającej obowiązki finansowe pozwanego z tytułu najmu, rozliczeniami za poszczególne miesiące z tytułu czynszu, są prawdziwe i zostały udowodnione. Pozwany natomiast nie wykazał, że powód nie jest właścicielem nieruchomości, która wynajmuje, nie wykazał, też skutecznie naruszenia zasad współżycia społecznego.

Skoro mamy do czynienia z łączącą strony umową najmu, a więc umową cywilnoprawną, Prezydent Miasta nie występuje tu we władczej roli organu administracji publicznej, lecz jako reprezentant osoby prawnej (Gminy M.) w wykonywaniu jej uprawnień majątkowych z zakresu prawa cywilnego, będąc równoprawnym drugiej stronie (pozwany) podmiotem. A zatem łączący strony stosunek prawny podlega wyłącznie prawu cywilnemu i uregulowany jest wyłącznie treścią zawartej przez strony umowy. Z umowy tej wynika zaś obowiązek pozwanego do uiszczania miesięcznie czynszu najmu na rzecz Gminy M. S. do dnia 30.4.2015r .

Jednakże pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia.

Odnosząc się do zarzutu strony pozwanej jakoby doszło do przedawnienia dochodzonego w niniejszym postępowaniu roszczenia, należy wskazać, iż zarzut ten zasługuje na uwzględnienie w całości .

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat sześć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Przepis art. 120 k.c. stanowi, że bieg przedawnienia roszczenia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. **Art. 123.** § 1.kc stanowi:” Bieg przedawnienia przerywa się:

- 1) przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia;
- 2) przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje;
- 3) przez wszczęcie mediacji.”, a **art. 124.** § 1.kc stanowi:” Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo.”

Roszczenia o zapłatę poszczególnych kwot czynszu i opłat eksploatacyjnych, wynikających z umowy najmu, mają charakter okresowy. Roszczenia wynikające z ww. umów przedawniają się więc z upływem trzech lat od dnia wymagalności poszczególnych kwot. Obecnie żaden przepis szczególny nie wskazuje innego okresu przedawnienia dla umowy najmu – mają więc tu zastosowanie ogólne przepisy, wraz ze wskazanym wyżej art. 118 k.c. na czele.

Reasumując, skoro Sąd z urzędu ma obowiązek zbadać, czy roszczenie powoda nie jest przedawnione, należało stwierdzić, że za czas od 8.11.2010r do 31.12.2014r jest przedawnione.

Sąd oceniając zarzut powoda, że pozwany uznał dług podpisując informacje o wysokości zadłużenia, wobec zaprzeczenia uznaniu ponad kwotę 706, 13 zł przez pozwanego, nie może być traktowane jako uznanie, nawet niewłaściwe. Oświadczenie będące przyznaniem niewłaściwym należy uznać za ***oświadczenie wiedzy***⁸ tj. ***wypowiedź o faktach ocenianą w kategoriach prawda/fałsz, wywierającą skutki prawne niezależnie od woli wypowiadającego podmiotu***⁹ lub ***inne zachowanie wskazujące na świadomość dłużnika w przedmiocie istnienia długu***. Pogląd ten zyskał powszechną aprobatę zarówno w nauce prawa, jak i orzecznictwie.

Jeśli przyjąć, że uznanie niewłaściwe to dorozumiane uznanie, to musi jednak wynikać, że jedna strona uznaje swoje obowiązki w stosunku do drugiej strony. Sprowadza się to do tego, że uznanie jest umową w której zobowiązana jest tylko jedna strona stosunku, druga ogranicza się jedynie do przyjęcia korzyści. Brak takiego wniosku przy lekturze dokumentu, na który powołuje się powód, jako uznaniu niewłaściwym długu przez pozwanego, tam pozwany przyjął do wiadomości kwotę długu, nie kwestionując jej wysokości, ale to za mało, aby przyjąć, że uznał ten dług co do zasady. Nie wynika, że uznał, że jest zobowiązany właśnie On do zapłaty wskazanej w tym dokumencie kwoty.

W tym stanie sprawy, Sąd oddalił powództwo, jako przedawnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, obciążając nimi w kwocie 3166 zł złotych powoda, jako przegrywającego w znacznej części proces -94%. Koszty procesu w niniejszej sprawie wynosiły łącznie 3166 złotych i obejmowały kwotę 300 złotych tytułem opłaty sądowej oraz kwotę 3600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł opłaty od pełnomocnictwa.