

Sygnatura akt XI C 1979/15

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 8 listopada 2016 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 25 października 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. K. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 17.538,35 zł (siedemnaści tysięcy pięćset trzydzieści osiem złotych trzydzieści pięć groszy) wraz z:

- odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 15.040,06 zł od dnia 2 września 2014 r. do dnia 18 grudnia 2014 r.,
- odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 17.538,35 zł od dnia 19 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.,
- odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 17.538,35 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 1742,73 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

na oryginale właściwy podpis

z upoważnienia

Kierownika Sekretariatu

za zgodność z oryginałem

Sygn. akt XI C 1979/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. w pozwie złożonym dnia 19 grudnia 2014 r. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych M. K. i B. K. kwoty 55.673,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od: kwoty 38.040,84 zł od dnia 2 września 2014 r. do dnia poprzedzającego wniesieni pozwu i od kwoty 55.673,13 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu strona powodowa podała, iż w dniu 1 sierpnia 1995 r. zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego we W. przy ul. (...) i realizowała swoje obowiązki wynikające z tej umowy, natomiast pozwani nie uiszcili w łącznej wysokości 38.040,84 zł, co spowodowało powstanie zobowiązania z tytułu odsetek w

kwocie 17.632,29 zł. Strona powodowa wystosowała do pozwanych przedsądowe wezwanie do zapłaty, które pozostało bezskuteczne.

W dniu 3 lutego 2015 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym prowadzonym pod sygnaturą XI Nc 2331/14.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wniesionym dnia 25 marca 2015 r. pozwany M. K. zaskarżył nakaz zapłaty w całości, domagając się oddalenia powództwa w całości, zarzucając nieudowodnienie roszczenia przez stronę pozwaną, a nadto spełnienie świadczenia dochodzonego pozwem oraz przedawnienie części roszczeń objętych żądaniem pozwu.

Pozwany w uzasadnieniu sprzeciwu podniósł, że wyłącznym dowodem na okoliczność wysokości należności, przedstawionym przez stronę powodową z pozwem jest kartoteka finansowa – dokument sporządzony przez powodową gminę, której prawdziwości pozwany zaprzeczył. Jednocześnie pozwany podniósł zarzut przedawnienia należności, których wymagalność przypadała przed dniem 19 grudnia 2011 r. – to jest kwoty 29.582,16 zł z odsetkami. Pozwany także przedstawił potwierdzenia wpłat, zarzucając spełnienie świadczenia.

Strona powodowa Gmina W. w odpowiedzi na sprzeciw wniesionej dnia 10 listopada 2015 r. (k. 69) podniosła, że czynsz należny za mieszkanie pozwanego jest czynszem regulowanym, w związku z czym jego wysokość wynika z przepisów prawa miejscowego, a jednocześnie pozwani byli informowali każdorazowo o zmianie wysokości stawki czynszu. Nadto powodowa gmina wskazała, że wobec pozwanych został wydany w postępowaniu prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej w dniu 25 października 2006 r. nakaz zapłaty i wszelkie wpłaty nie wskazane w dołączonej do pozwu kartotece należności zostały zaliczone na zaległość objętą wskazanym tytułem wykonawczym. Stanowisko w tym zakresie zostało podtrzymane w piśmie przygotowawczym z dnia 27 listopada 2015 r. (k. 89-91), do którego załączone szczegółowe rozliczenie wpłat dokonanych przez pozwanego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie stwierdzenia przedmiotu i warunków najmu – umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 1 sierpnia 1995 r. do umowy o najem lokalu mieszkalnego zostały ustalone prawa i obowiązki stron stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) między Gminą W. jako wynajmującym a M. K. jako najemcą. Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i toalety o łącznej powierzchni użytkowej 46,92 m² i mieszkalnej (...) m². Zgodnie z umową najemca zobowiązany był do uiszczania na rzecz strony powodowej czynszu oraz innych należności z tytułu korzystania z lokalu, w przewidzianej w umowie wysokości (17,60 zł za 1m², razem, za cały lokal 826 zł) do dnia 10 każdego miesiąca (§ 5). Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

/dowód: umowa najmu z dnia 1.08.1995 r. – k. 13-15/

W dniu 25 października 2006 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym prowadzonym po sygnaturą XI Nc 4252/06, w którym nakazał pozwanym M. K. i B. K., aby zapłacili solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 13.569,97 zł wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

Klauzulę wykonalności nakazowi zapłaty z dnia 25 października 2006 r. nadano postanowieniem z dnia 12 stycznia 2007 r.

/dowód: nakaz zapłaty z dnia 25.10.2006 r. – k. 73-74/

M. K. i B. K. zostali zawiadomieni pismem z dnia 8 marca 2007 r. sporządzonym przez (...) Osiedla sp. z o.o., iż na skutek wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, od dnia 1 lipca 2007 r. stawka czynszu będzie wynosić 3,73 zł za 1 m² powierzchni lokalu.

/dowód: pismo (...) sp. z o.o. z dnia 8.03.2007 r. – k. 79/

W piśmie z dnia 28 grudnia 2007 r. Z. (...) we W. zawiadomił B. i M. K., iż od dnia 1 stycznia 2008 r. czynsz regulowany za zajmowany przez nich lokal wynosić będzie 230,85 zł miesięcznie, zaś od dnia 1 maja 2008 r. podwyższeniu ulegają opłaty za centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, wywóz śmieci, odprowadzenie ścieków oraz dostawę gazu.

/dowód: pismo (...) z dnia 28.12.2007 r. – k. 77/

W piśmie Z. (...) we W. z dnia 31 marca 2009 r. poinformowano B. K. i M. K., iż od dnia 1 sierpnia 2009 r. czynsz regulowany będzie wynosić 250,08 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 31.03.2009 r. – k. 80/

Zgodnie z informacją zawartą w piśmie Z. (...) we W. z dnia 9 maja 2011 r. od dnia 1 czerwca 2011 r. całość opłat obciążających M. i B. K. z tytułu najmu mieszkania miała wynosić 494,27 zł (w tym czynsz regulowany: 287,62 zł).

/dowód: pismo (...) z dnia 9.05.2011 r. – k. 78/

Czynsz regulowany za mieszkanie przy ul. (...) we W. miał wynosić od dnia 1 października 2012 r. 323,75 zł, co wynikało z kierowanego do B. i m.K. zawiadomienia Z. (...) we W. z dnia 27 kwietnia 2012 r.

/dowód: pismo (...) z dnia 27.04.2012 r. – k. 76/

M. K. dokonał na rzecz Gminy W. – Zarządu Zasobu Komunalnego w okresie od dnia 8 czerwca 2012 r. do dnia 16 marca 2012 r. wpłat:

- w dniu 8 czerwca 2012 r. kwoty 240,08 zł tytułem opłaty za czynsz za maj 2012
- w dniu 11 lipca 2012 r. kwoty 287,62 zł tytułem opłaty za czynsz za lipiec 2012
- w dniu 16 sierpnia 2012 r. kwoty 350,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 18 marca 2013 r. kwoty 323,75 zł tytułem opłaty za czynsz za marzec 2013
- w dniu 13 kwietnia 2013 r. kwoty 323,75 zł tytułem opłaty za czynsz 04.2013
- w dniu 14 maja 2013 r. kwoty 323,75 zł tytułem opłaty za czynsz za maj 2013
- w dniu 28 czerwca 2013 r. kwoty 100,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 15 lipca 2013 r. kwoty 100,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 15 sierpnia 2013 r. kwoty 100,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 13 października 2013 r. kwoty 100 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 13 listopada 2013 r. kwoty 100,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 15 grudnia 2013 r. kwoty 100,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 8 stycznia 2014 r. kwoty 100,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 7 lutego 2014 r. kwoty 150,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 17 marca 2014 r. kwoty 100,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 7 kwietnia 2014 r. kwoty 150,00 zł tytułem opłaty za czynsz

- w dniu 9 maja 2014 r. kwoty 100,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 11 czerwca 2014 r. kwoty 50,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 11 lipca 2014 r. kwoty 150,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 10 września 2014 r. kwoty 100,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 13 października 2014 r. kwoty 150,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 4 grudnia 2014 r. kwoty 200,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 12 stycznia 2015 r. kwoty 200,00 zł tytułem opłaty za czynsz
- w dniu 28 lutego 2015 r. kwoty 200,00 zł tytułem opłaty za czynsz luty 2015r
- w dniu 16 marca 2015 r. kwoty 240,08 zł tytułem opłaty za czynsz za maj 2012.

/dowód: potwierdzenia przelewów – k. 32-57/

W dniu 25 września 2014 r. Z. (...) we W. wystosował do M. K. i B. K. wezwania do zapłaty, zobowiązując do zapłaty zaległości w wysokości 49.161,30 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Jednocześnie zaznaczono, iż wskazana kwota zadłużenia na dzień 1 września 2014 r. nie uwzględnia odsetek ustawowych.

/dowód: wezwania do zapłaty z dnia 25.09.2014 r. – k. 19 i 20/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo gminy W. wobec pozwanego M. K. zasługuje na częściowe uwzględnienie z powodu skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia co do należności za okres od 2007 r. do 2011 r. oraz ze względu na stwierdzenie częściowego nieudowodnienia roszczenia.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zapadł wyrok częściowy (art. 317 § 1 k.p.c.) – jako że dotyczy żądania wyłącznie wobec pozwanego M. K.. Nie było bowiem możliwym wydanie orzeczenia wobec pozwanej B. K. w związku z faktem, że nie jest znany faktyczny adres pozwanej, ponieważ – w oparciu o informacje uzyskane od pozwanego, który wskazał, że pozwana mieszka w Wielkiej Brytanii – nie można przyjąć, że adresy wskazane przez stronę powodową są aktualne. Dlatego też sąd uchylił nakaz zapłaty w oparciu o art. 502¹ § 1 k.p.c. a z powodu niepodania faktycznego miejsca zamieszkania pozwanej i prawomocnym postanowieniem z dnia 25 października 2016 r. zawiesił postępowanie wobec niej.

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.

Ustalając stan faktyczny sąd oparł się przede wszystkim na dowodach z dokumentów złożonych do akt sprawy, a w szczególności informacji o wysokości opłat za lokal mieszkalny przedłożonych przez pozwaną oraz również złożonych przez nią potwierdzeń przelewów.

Pozwany M. K. nie kwestionował obowiązku zapłaty czynszu, lecz wskazywał iż kierowane do niego zawiadomienia o wysokości zobowiązań z tytułu opłat za najmowany lokal mieszkalny wskazywały inne kwoty, niż określone w pozwie i załączniku do wezwania do zapłaty.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zasługuje na uwzględnienie zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego odnośnie należności za okres od czerwca 2007 r. do grudnia 2011 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 czerwca 2007 r. do sierpnia 2014 r., zaś pozew został wniesiony w dniu 19 grudnia 2014 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).

Sąd uwzględniając zarzut przedawnienia sąd oddalił powództwo w zakresie należności za okres od czerwca 2007 r. do grudnia 2011 r. (to jest starsze niż 3 lata wstecz od dnia wniesienia pozwu).

Jednocześnie sąd rozważył, czy dokonywanie przez pozwanego M. K. wpłat na poczet czynszu, lecz bez wskazywania na jaki dokładnie okres wierzyciel – powodowa gmina – winna zarachować dokonaną wpłatę nie stanowi uznania niewłaściwego. Zgodnie z art. 123 § 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się 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 (punkt 1), przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje (punkt 2) oraz przez wszczęcie mediacji (punkt 3).

Oceniając jednak szczególne okoliczności niniejszej sprawy sąd ocenił, że dokonując płatności na poczet należności czynszowych bez wskazywania konkretnych wierzycielności (za poszczególne okresy miesięczne), lecz ogólnie na poczet całości zobowiązań, pozwany M. K. nie dokonał uznania długu. Należy mieć w pierwszej kolejności na uwadze, że omawiane wpłaty dotyczą płatności dokonanych w okresie nie dłuższym, niż 3 lata przed wniesieniem pozwu, a więc już po upływie okresu przedawnienia znacznej części przedmiotowych należności. Jednakże przede wszystkim sąd uwzględnił sposób zaliczenia wpłat pozwanego przedstawiony przez stronę powodową w piśmie z dnia 27 listopada 2015 r. (k. 89-91), z którego to pisma wynika, że omawiane wpłaty zostały zaliczone na poczet należności objętych nakazem zapłaty z dnia 25 października 2006 r., toteż nie można przyjąć, że płatności te były zaliczane przez Gminę W. na poczet należności objętych niniejszym pozvem i w ten sposób pozwany dokonał niewłaściwego uznania tych wierzycielności. Równocześnie podkreślenie wymaga, że brak jest podstaw, aby pozwany dokonując opłat bez wskazania konkretnego okresu płatności czynszowych zmierzał do zaspokojenia należności przedawnionych.

Strona powodowa nie wskazała żadnych okoliczności przerywających lub zawieszając bieg przedawnienia przedmiotowych roszczeń wobec pozwanego M. K..

Sąd uznał natomiast za zasadne roszczenie z tytułu odsetek za opóźnienie w zakresie nieprzedawnionych należności. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Natomiast w myśl § 2 art. 481 k.c. jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe.

Legitymacja do żądania odsetek istnieje bez względu na to, czy wierzyciel (strona powodowa) poniósł w związku z opóźnieniem dłużnika (pозwanej) szkodę i czy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność.

Pozwana H. K. nie przeczyła faktowi uiszczenia z opóźnieniem należności z tytułu opłat za lokal mieszkalny, fakt nieterminowej spłaty wynikających z umowy najmu zobowiązań wynika również z dowodów wpłat przedłożonych przez pozwaną.

Sposób wyliczenia należnych odsetek za opóźnienie w płatności obrazuje zamieszczona poniżej tabela, wskazująca przede wszystkim na: należną kwotę czynszu (kolumna II), daty wymagalności i dokonania opłaty (kolumna III), wysokości kwot uiszczonych przez pozwaną (kolumna IV), saldo należności (kolumna V) stanowiące różnicę między sumą kwot należnych a wpłaconych lub wynikających z rozliczeń mediów, okresy początkowe i końcowe naliczania odsetek (kolumna VIII) i wyliczoną kwotę odsetek za dany okres (kolumna IX).

Tabela obejmuje należności nieprzedawnione.

I. okres płatności	II. kwota należności	III. data	IV. zapłacona kwota	V. korekta	VI. saldo należności	VIII. okres odsetek	IX. kwota odsetek
12.2011	494,271	10.12.2011			494,27		5,28
01.2012	494,27	10.01.2012			988,54		10,56
02.2012	494,27	10.02.2012			1482,81		14,79
03.2012	494,27	10.03.2012			1977,08		21,12
04.2012		1.04.2012		0 2	1977,08		
	494,27	10.04.2012			2471,35		25,53
05.2012	494,27	10.05.2012			2965,62		32,74
06.2012	494,27	11.06.2012	240,08		3219,81		32,11
07.2012	494,27	10.07.2012			3714,08		2,65
		12.07.2012	287,62		3426,46		34,17
08.2012	494,27	10.08.2012			3920,73		9,77
		17.08.20112	350		3570,73		29,25

09.2012	494,27	10.09.2012			4065		41,99
		01.10.2012		03			
10.2012	530,40 (cz323,75+m206,65)	10.10.2012			4595,40		36,01
		01.11.2012		108,104	4487,30		11,19
11.2012	530,40	10.11.2012			5017,7		51,83
12.2012	530,40	10.12.2012			5548,1		59,28
01.2013	530,40	10.01.2013			6078,5		64,95
02.2013	530,40	10.02.2013			6608,9		61,20
03.2013	530,40	10.03.2013			7139,3		17,80
		18.03.2013	323,75		6815,55		53,40
04.2013	530,40	10.04.2013			7345,95		13,08
		15.04.2013	323,75		7022,20		60,03
05.2013	530,40	10.05.2013			7552,60		10,76
		14.05.2013	323,75		7228,85		66,94
06.2013	530,40	10.06.2013			7759,25		80,14
07.2013	530,40	10.07.2013		97,015	8192,64		87,54
08.2013	530,40	10.08.2013			8723,04		93,21
09.2013	530,40	10.09.2013			9253,44		95,58
10.2013	530,40	10.10.2013			9783,84		104,54

11.2013	530,40	10.11.2013		426	10272,24		98,78
12.2013	530,40	10.12.2013			10802,64		115,43
01.2014	530,40	10.01.2014			11333,04		121,09
02.2014	530,40	10.02.2014			11863,44		114,08
03.2014	530,40	10.03.2014			12393,84		132,43
04.2014	530,40	10.04.2014		5,787	12918,46		133,43
05.2014	530,40	10.05.2014			13448,86		143,70
06.2014	530,40	10.06.2014			13979,26		144,39
07.2014	530,40	10.07.2014			14509,66		155,03
08.2014	530,40	10.08.2014			15040,06		112,49
RAZEM	17.141,90		1848,95	252,89	15.040,06		2.498,29

Jak już wspomniano w piśmie z dnia 27 listopada 2015 r. (k. 89-91) Gmina W. wskazała, że wpłaty dokonane przez pozwanego bez podania okresu czynszowego zostały zaliczone na poczet należności objętych nakazem zapłaty z dnia 25 października 2006 r. Należy uznać, że pozwany przyjął to zestawienie jako pokwitowanie.

We wskazanym zakresie sąd uwzględnił powództwo i orzekł jak w punkcie I, zasądzając kwotę 17.538,35 zł, stanowiącą sumę salda nieuiszczonych czynszów (15.040,06 zł) i naliczonych od zaległości odsetek (2.498,29 zł).

Jednakże sąd uznał, iż żądanie pozwu nie zostało w całości dowiedzione przedstawionymi przez stronę powodową dokumentami. Ustalając wysokość należności czynszowych i w zakresie opłat niezależnych od wynajmującego sąd opierał się na danych wynikających z zawiadomień o zmianie wysokości czynszu i pozostałych opłat w sposób podany w tabeli powyżej.

Natomiast ustalając wysokość wpłat dokonanych przez pozwanego sąd oparł się na dokumencie rozliczenia dołączonym do pozwu. Ocenic należy, że wysokość wpłat dokonanych przez pozwanego w okresie objętym pozwem nie była sporna

Sąd nie podzielił wyrażonego w piśmie przygotowawczym strony powodowej z dnia 9 listopada 2015 r. stanowiska, iż stawki czynszu najmu lokali komunalnych wynikają wprost z przepisów prawa miejscowego, które to jest powszechnie obowiązującym źródłem prawa.

Zgodnie z art. 87 ust. 2 Konstytucji źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są na obszarze działania organów, które je ustanowiły, akty prawa miejscowego. Normę tę precyzuje zapis art. 94

konstytucji, który stanowi, że organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów. Zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W odniesieniu do powodowej gminy ustaw, o której mowa w przytoczonym przepisie jest ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, która w art. 40 ust. 1 i 2 stanowi, że na podstawie upoważnień ustawowych gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy w zakresie: wewnętrznego ustroju gminy oraz jednostek pomocniczych, organizacji urzędów i instytucji gminnych, zasad zarządu mieniem gminy oraz zasad i trybu korzystania z gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej (uchwała winna być ogłoszona w wojewódzkim dzienniku urzędowym). Zgodnie z art. 41 ust. 1 i 2 ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym akty prawa miejscowego ustanawia rada gminy w formie uchwały, a prezydent tylko w przypadkach niecierpiącym zwłoki może wydać w formie zarządzenia przepisy porządkowe.

Tymczasem skonkretyzowane stawki czynszu wynikają z zarządzeń Prezydenta W., nie zaś z uchwał Rady Miejskiej W.. Przywoływana zaś w przedłożonych do akt zarządzeniach Prezydenta uchwały Rady Miejskiej W. regulowały ogólne zasady polityki czynszowej i sposobu ustalania wysokości czynszu oraz wskazywała na prognozy podwyżek (według stawki 5%, 10% lub 15%), nie stanowiły natomiast o konkretnych stawkach czynszowych.

Zarządzenia Prezydenta W. nie są więc źródłem prawa miejscowego, nie były publikowane w wojewódzkich dziennikach urzędowych i nie są znane sądowi z urzędu. Podstawą poczynienia ustaleń faktycznych co do wysokości należności czynszowych i za opłaty niezależne od wynajmującego są więc wyłącznie dokumenty przedstawione przez strony.

Sąd uznał, że w zakresie wykazania całości żądania strona powodowa nie udźwignęła ciężaru udowodnienia faktów, z których wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Podkreślić przy czym trzeba, że samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (wyrok SN z dnia 22.11.2001 r., sygn. I PKN 660/00, publ. Wokanda 2002/7-8/44). Zgodnie z art. 232 k.p.c. obowiązek wskazania dowodów obciąża przede wszystkim strony a w myśl art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Oznacza to, że ten, kto powołuje się na przysługujące mu prawo, występując z żądaniem obowiązany jest udowodnić okoliczności faktyczne uzasadniające to żądania. Chodzi tu o fakty, które mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, wykazujące istnienie prawa. Zgodnie z obowiązującą w postępowaniu cywilnym zasadą kontradyktoryjności sąd nie ma obowiązku zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzania z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok SN z dnia 17.12.1996 r., sygn. I CKU 45/96, publ. OSNC 1997/6-7/76). Dopuszczenie dowodu z urzędu jest co do zasady prawem a nie obowiązkiem sądu. W związku z powyższym, jeżeli materiał dowodowy zgromadzony przez strony nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z nieudowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów.

Z tych względów sąd orzekł, jak w punkcie II wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 100 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania. Mając na uwadze, iż strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia kwoty 55.673,13 zł, sąd natomiast uwzględnił żądanie co do kwoty 17.538,35 zł (31% wartości żądania). Strona powodowa poniosła koszty w łącznej wysokości 5.100 zł, na które składają się: opłata od pozwu w wysokości 300 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 4.800 zł, ustalone w oparciu o przepis § 6 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz.U. 2013 poz. 461 ze zm.), obowiązującego w chwili wniesienia pozwu. Pozwany poniósł koszty na wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 4.800 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. Po dokonaniu wzajemnej kompensacji kosztów

strony powodowej w wysokości 1.581 zł ($5.100 \text{ zł} \times 31\% = 1.581 \text{ zł}$) i pozwanego ($4.817 \text{ zł} \times 69\% = 3.323,73 \text{ zł}$) strona powodowa zobowiązana jest do zwrotu pozwanemu kwoty 1.472,73 zł tytułem kosztów procesu. Mając na względzie powyższe sąd rozstrzygnął jak w punkcie III sentencji wyroku.

Z tych względów sąd orzekł jak w wyroku.

1 (czynsz 287,62 zł i media 206,65 zł)

2 wynika z zestawienia k. 74 ($-27,31 \text{ zł} + 21,28 \text{ zł} - 5,41 \text{ zł}$)

3 wynika z zestawienia k. 74 ($-5,58 \text{ zł} - 204,11 \text{ zł} - 123,11 \text{ zł}$)

4 wynika z zestawienia k. 74 ($7,50 \text{ zł} + 100,60 \text{ zł}$)

5 wynika z zestawienia k. 74 ($117,46 - 2,94 - 14,86 - 2,65$)

6 wynika z zestawienia k. 74 ($11,43 - 15,98 + 47,07 - 31,29 + 30,77$)

7 wynika z zestawienia k. 74 ($-4,17 + 34,15 - 12,92 - 11,28$)