

Sygnatura akt I C 191/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 25-09-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant:Karolina Pakuła

po rozpoznaniu w dniu 18-09-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko E. B. (1), J. B., T. B. (1), K. B., R. B.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanych E. B. (1) i J. B. solidarnie na rzecz strony powodowej G. W. kwotę 22 233,41 zł ( dwadzieścia dwa tysiące dwieście trzydzieści trzy złote czterdzieści jeden groszy) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 19 150,81 zł od dnia 1 września 2013r. do dnia zapłaty, od kwoty 3082,60 zł od dnia 7 stycznia 2014r. do dnia zapłaty oraz kwotę 278,64 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala powództwo przeciwko E. B. (1) i J. B. w pozostałej części oraz przeciwko T. B. (1), K. B. i R. B. w całości;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego T. B. (1) kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego R. B. kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego K. B. kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C upr 724/14

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 7 stycznia 2014 r. strona powodowa G. W. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych solidarnie E. B. (1), J. B., T. B. (1), K. B. i R. B. kwoty 42198,68 zł z odsetkami ustawowymi obliczonymi od kwoty 29139,08 zł od dnia 1 września 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 13059,60 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty .

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany E. B. (1) jest najemcą lokalu położonego we W., przy ul. (...), natomiast pozostali pozwani odpowiadają razem z nim za zapłatę czynszu, jako osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu. W okresie do 31 sierpnia 2013 r. pozwani nie uregulowali należności z tytułu czynszu i opłat za media w wysokości 29139,08 zł. Do kwoty tej strona powodowa doliczyła odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie w kwocie 13059,60 zł wg stanu na 31 sierpnia 2013 r.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 24 lutego 2014 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwach od w/w nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut przedawnienia roszczeń powstałych przez 7 stycznia 2011 r., a w pozostałym zakresie zarzucając, że nie zostały one

wykazane, co do zasady i wysokości. Ponadto pozwani T. B. (2), K. B. i R. B. zaprzeczyli, ażeby zamieszkiwali w w/w lokalu.

W odpowiedzi na sprzeciwy strona powodowa wskazała, że pozwany E. B. (1) doprowadził do przerwania biegu terminu przedawnienia, składając w dniu 25 czerwca 2012 r. oświadczenie o swoim stanie majątkowym z wnioskiem o rozłożenie długu na raty. Zarzut przedawnienia uznała natomiast za nadużycie prawa. Ponadto E. B. (1) potwierdził pisemnie w dniu 1 sierpnia 2012 r., że w lokalu jest zameldowanych pięć osób. W związku z zarzutem nie wykazania wysokości czynszu strona powodowa przedłożyła zawiadomienia o wysokości czynszu i opłat z podpisem najemcy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Pozwany E. B. (1) jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) stanowiącego własność G. W.. Razem z nim zamieszkuje jego żona J. B., a zameldowani są także jego synowie T. B. (1), K. B. i R. B..

(bezsporne)

Pozwany zobowiązana była do zapłaty razem z czynszem także opłat za używanie mediów w lokalu w formie miesięcznych zaliczek. Ich wysokość mogła być przedmiotem wypowiedzenia.

(dowód: umowa najmu – k. 9-10)

Wysokość zaliczki na poczet opłat za media w lokalu wynosiła od 1 marca 2008 r. – 185,09 zł miesięcznie, wysokość czynszu wynosiła od 1 sierpnia 2009 r. – 2897,64 zł miesięcznie. W dniu 1 czerwca 2011 r. wysokość zaliczki na poczet mediów podniesiono do kwoty 248,42 zł miesięcznie, w dniu 1 października 2011 r. wysokość czynszu podniesiono do kwoty 330,85 zł miesięcznie, w dniu 1 czerwca 2012 r. wysokość czynszu i zaliczki na poczet opłat łącznie podniesiono do kwoty 600,31 zł miesięcznie, w dniu 1 sierpnia 2012 r. wysokość czynszu i zaliczki na poczet opłat łącznie obniżono do kwoty 581,31 zł miesięcznie, w dniu 1 października 2012 r. wysokość czynszu podniesiono do kwoty 372,31 zł miesięcznie, w dniu 1 czerwca 2013 r. wysokość czynszu i zaliczki na poczet opłat łącznie podniesiono do kwoty 648,91 zł miesięcznie.

(dowód: zawiadomienia o wysokości opłat – k. 96-103)

W dniu 27 czerwca 2012 r. pozwany E. B. (1) złożył G. W. oświadczenie majątkowe w związku ze złożonym w dniu 16 maja 2012 r. wnioskiem o rozłożenie na raty zaległości czynszowych.

(dowód: oświadczenie majątkowe – k. 73)

Pozwani T. B. (1), K. B. i R. B. nie zamieszkują w/w lokalu od co najmniej 2010 r. Od tego czasu mieszkają w lokalach użyczonych lub wynajmowanych. Dla wygody podają jednak jako swoje adresy do korespondencji adresy zameldowania. E. B. (1) nie wnioskował o wymeldowanie synów, gdyż uważał ich sytuację za niestabilną i nie wykluczał, że w przyszłości sytuacja życiowa może zmusić ich do powrotu do rodzinnego mieszkania.

W szczególności K. B. zamieszkuje od 2010 r. u kolegi P. N. (1), T. B. (1) zamieszkuje od 2010 r. razem z partnerką J. Ś. (1) w mieszkaniu jej matki – G. Ś., R. B. od 2009 r. w różnych mieszkaniach, w tym m.in. u kolegi ojca H. J. we W., w W., a także w innych mieszkaniach wynajmowanych wspólnie z partnerką A. C. (1).

(dowód: zeznania P. N. – rozprawa w dniu 12 czerwca 2014 r., zeznania świadków A. C., H. J., J. Ś. oraz przesłuchanie pozwanych – rozprawa w dniu 18 września 2014 r.)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, że pozwani E. B. (2) i J. B. byli zobowiązani do zapłaty na rzecz powoda czynszu najmu i opłat za zużyte media (por. art. 659 kc).

Odpowiedzialność pozostałych pozwanych uzależniona była od wykazania, że zgodnie z art. 688<sup>1</sup> § 1 kc stale zamieszkują oni w w/w lokalu. Fakt stałego zamieszkiwania można było domniemywać z uwagi na stałe zameldowanie pozwanych w lokalu. Domniemanie to udało się jednak pozwanym obalić zeznaniami świadków oraz dowodem z przesłuchania pozwanych. Wszyscy świadkowie przesłuchani w sprawie, a także pozwany E. B. (1) potwierdzili, że pozwani T. B. (1), K. B. i R. B. co najmniej od 2010 r. nie mieszkali w lokalu wskazanym w pozwie. Zeznania te w świetle doświadczenia życiowego uznać należało za wiarygodne. Osoby młode stosunkowo często opuszczają dom rodzinny, aby zamieszkać samodzielnie. Nie mają jednak często możliwości kupienia własnego mieszkania i korzystają z najmu lub użyczenia innego lokalu. Takie umowy cechują się w warunkach rynkowych krótkim czasem trwania i niechęcią właścicieli do zameldowania lokatorów. Zeznania świadków z takim doświadczeniem życiowym są zgodne. Wypada też podkreślić, że strona powodowa w żaden sposób przytoczonych zeznań świadków nie kwestionowała.

Wobec powyższego Sąd uznał, że jedynie E. B. (1) i J. B. byli zobowiązani do zapłaty w/w należności, natomiast powództwo przeciwko pozostałym pozwanym oddalono, jak w pkt II wyroku.

W dalszej kolejności należało ocenić pozostałe zarzuty pozwanych.

Za uzasadniony uznać należało podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczeń powstałych do 7 stycznia 2011 r. włącznie.

Zgodnie z art. 118 kc termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata i stosownie do art. 120 § 1 kc należy go liczyć od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Roszczenie o zapłatę czynszu za dany miesiąc stawało się natomiast wymagalne w dziesiątym dniu danym miesiąca (por. art. 669 § 2 kc). Wobec tego strona powodowa zachowała prawo dochodzenia roszczeń za okres od stycznia 2011 r. włącznie, albowiem bieg terminu przedawnienia został przerwany (por. art. 123 § 1 pkt 1 kpc) w dniu 7 stycznia 2014 r. Należy przy tym podkreślić, że przedawnieniu uległo nie tylko roszczenie o zapłatę czynszu, ale także roszczenie o zapłatę zaliczek z tytułu opłat za korzystanie z mediów. W samej umowie strony ukształtowany świadczenie z tytułu opłat za media jako świadczenie okresowe.

Zdaniem Sądu brak było podstaw do uznania zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa. Strona powodowa nie przedstawiła żadnych dowodów na poparcie tak sformułowanej tezy. Tymczasem to strona powodowa doprowadziła do przedawnienia swoich roszczeń, zwlekając z wytoczeniem powództwa przez wiele lat. Skorzystanie z zarzutu przedawnienia jest uprawnieniem dłużnika, którego może być pozbawiony tylko w szczególnych okolicznościach.

Biegu przedawnienia nie mogło przerwać samo z siebie oświadczenie o stanie majątkowym pozwanego E. B. (1). Nie zawiera ono żadnego odniesienia do długu, z którym jest związane, w szczególności jego wysokości, lub czasu powstania. Wobec tego nie mogło być uznane za uznanie długu w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 2 kc skutkujące przerwaniem biegu przedawnienia.

Dla udowodnienia wysokości długu pozwanych nie było wystarczające przedłożenie kartoteki księgowej dotyczącej ich lokalu. Dokument ten ma jedynie walor dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 kpc i nie może stanowić dowodu, że pozwani faktycznie byli zobowiązani do zapłaty należności tam wskazanych. Inaczej byłoby, gdyby pozwani nie kwestionowali wysokości długu, a ich zarzut dotyczyłby jedynie spełnienia świadczenia dochodzonego pozwem. Wówczas kwoty wskazane w kartotece jako należności stałyby się bezsporne i nie wymagałyby dodatkowego dowodu. W rozpoznawanej sprawie zarzut pozwanych był jednak natury odmiennej.

W tej sytuacji strona powodowa powinna była poza kartoteką księgową przedłożyć dokumenty wskazujące na sposób obliczenia należności, w tym zawiadomienia o wypowiedzeniu wysokości czynszu wskazujące na sposób obliczenia stawki miesięcznej, a także dokumenty pozwalające ocenić prawidłowość rozliczenia kosztu mediów. Takie dokumenty, pokwitowane przez pozwanego najemcę zostały złożone w odpowiedzi na sprzeciw pozwanych. Sąd

dokumenty te za wiarygodny dowód wysokości czynszu i opłat w poszczególnych miesiącach. W samej umowie zastrzeżono możliwość zmiany wysokości czynszu i opłat, zawiadomienia te doręczono pozwanemu najemcy, który nie podniósł zarzutu, co do sposobu lub wysokości wprowadzonej zmiany.

Mając na uwadze wskazane dokumenty można było ustalić wysokość czynszu i zaliczek na poczet opłat za media w poszczególnych miesiącach okresu nieprzedawnionego. Wynosiła ona odpowiednio:

- od stycznia do maja 2011 r. – 472,73 zł miesięcznie,
- od czerwca 2011 r. do września 2011 r. – 536,06 zł miesięcznie,
- od października 2011 r. do maja 2012 r. – 579,27 zł miesięcznie,
- od czerwca 2012 r. do lipca 2012 r. – 600,31 zł miesięcznie,
- od sierpnia 2012 r. do września 2012 r. – 581,31 zł miesięcznie,
- od października 2012 r. do czerwca 2013 r. – 642,17 zł miesięcznie,
- od lipca 2013 r. do sierpnia 2013 r. – 648,91 zł miesięcznie.

Za okres od października 2012 r. do stycznia 2013 r. strona powodowa domagała się jednak w pozwie jedynie kwoty 623,17 zł miesięcznie. Sąd nie mógł w tym zakresie orzekać ponad żądanie, z uwagi na treść art. 321 § 1 kpc.

Wobec powyższego suma udowodnionego, nieprzedawnionego czynszu wynosiła 19150,81 zł. Sąd nie odliczył od tej kwoty wskazanych w kartotece finansowej wpłat pozwanych oraz nadwyżki wynikającej z rozliczenia kosztów mediów. Z kartoteki tej wynikało, że wpłaty te zaliczono na poczet długu najdawniej wymagalnego (por. art. 451 § 3), a obecnie przedawnionego. Pozwani nie przedstawili zaś dowodów zapłaty wskazujących na inny sposób zarachowania wpłat. Oczywiście w sytuacji, gdy zarachowanie nastąpiło na poczet długu nie istniejącego, pozwani mogliby żądać zwrotu tych kwot, lub też podnieść zarzut potrącenia wierzytelności z tego tytułu, z wierzytelnością powoda udowodniona prawidłowo. Takiego zarzutu jednak nie podnieśli.

Wobec powyższego Sąd stwierdził, że pozwani E. B. (1) i J. B. skutecznie uchylili się od obowiązku zapłaty roszczeń przedawnionych, tj. powstałych do 7 stycznia 2011 r. (por. art. 117 § 2 kc), natomiast z tytułu długu nieprzedawnionego pozostała im do zapłaty kwota należności głównej w wysokości 19150,81 zł. Taką też kwotę zasądzono na rzecz powoda w pkt I wyroku, w pozostałej części powództwo oddalono, jak w pkt II wyroku.

O odsetkach od w/w kwoty orzeczono na podstawie art. 481 kc. Od w/w kwot częściowych obliczono przy tym odsetki skapitalizowane za okres od dnia 11 danego miesiąca w stosunku do każdej z rat do dnia 31 sierpnia 2013 r., co dało kwotę 3082,60 zł. Ponadto na podstawie art. 482 kc zasądzono także dalsze odsetki od skapitalizowanych odsetek.

O kosztach procesu na rzecz pozwanych wygrywających w całości orzeczono na podstawie art. 98 kpc. O kosztach pomiędzy pozostałymi pozwanymi, a powodem orzeczono na podstawie art. 100 kc. Wobec uwzględnienia powództwa w 52,68 % na rzecz powoda zasądzono 52,68 % zgłoszonych kosztów procesu pomniejszone o 47,32 % kosztów zgłoszonych przez pozwanych.