

Sygnatura akt IX C 640/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 17-07-2014 r.

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

Przewodniczący: SSR Piotr Łuczak

Protokolant: Mirosław Jabłoński

po rozpoznaniu w dniu 17-07-2014 r. we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko B. S. (1), M. S. (1), A. S., M. S. (2), B. S. (2), E. S. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych B. S. (1), M. S. (1), A. S., B. S. (2), E. S. (1) kwotę 619,25 zł (sześćset dziewiętnaście złotych dwadzieścia pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11.02.2011r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie w stosunku do pozwanych B. S. (1), M. S. (1), A. S., B. S. (2), E. S. (1),

III. oddala powództwo w stosunku do pozwanej M. S. (2),

IV. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt IX Cupr 640/14

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym dnia 7 lutego 2014 r. Gmina W. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych B. S. (1), M. S. (1), A. S., M. S. (2), B. S. (2) i E. S. (1) kwoty 13.592,57 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 8.457,90 zł od dnia 1 lipca 2013 r. i od kwoty 5.134,67 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Uzasadniając żądanie powód podniósł, że w dniu 1 kwietnia 1995 r. matka pozwanej B. S. (3), S. L., zawarła z Gminą W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. S. L. zmarła w dniu 29 sierpnia 2013 r. W lokalu tym mieszkają i są zameldowani pozwani. Na podstawie umowy najmu, pozwani zobowiązani byli solidarnie do uiszczania na rzecz strony powodowej czynszu oraz innych należności z tytułu korzystania z lokalu, zwanych „mediami”. Zapłata tych należności miała następować do 10-go dnia każdego miesiąca z góry. Pozwani zaprzestali terminowego opłacania należności z tego tytułu lub też dokonywali wpłat w niepełnej wysokości. W związku z opóźnieniem w zapłacie, które przekroczyło trzy pełne okresy płatności, strona powodowa pismem z dnia 16 grudnia 2010 r. wypowiedziała najemcy umowę najmu lokalu, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2011 r., jednocześnie wzywając do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu w terminie 7 dni od dnia ustania stosunku najmu. Zadłużenie pozwanych z tytułu najmu, obejmujące czynsz i media za poszczególne miesiące, za okres od dnia 1 lipca 2007 r. do dnia 28 lutego 2011 r. oraz z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie liczonych od dnia wymagalności do dnia 30 czerwca 2013 r. wynosi 13.592,57 zł. Strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty tej należności, w tym należności głównej z tytułu czynszu i mediów w wysokości 8.457,90 zł oraz odsetek ustawowych w wysokości 5.134,67 zł. Pozwali nie spełnili jednak świadczenia na rzecz powoda.

Nakazem zapłaty z dnia 12 lutego 2014 r. w postępowaniu upominawczym, sygn. akt VII Nc 848/14, tut. Sąd uwzględnił powództwo w całości, nakazując pozwanym, aby zapłacili solidarnie powodowi kwotę 13.592,57 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 8.457,90 zł od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 5.134,67 zł od dnia 7 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a także kwotę 75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia nakazu, albo wnieśli w tymże terminie do tutejszego Sądu sprzeciw.

Pozwana M. S. (2) zaskarżyła powyższy nakaz zapłaty w całości wnosząc w sprzeciwie o oddalenie powództwa.

Zarzuciła, że od 2004 r. nie mieszka w lokalu przy ul. (...). Wyprowadziła się bowiem od rodziców, początkowo do babci, a następnie zamieszkała z partnerem.

Ponadto, zarzuciła, że roszczenie dochodzone w niniejszej sprawie jest przedawnienie, bowiem dotyczy zaległości sprzed trzech lat przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie.

Pozwani B. S. (1), M. S. (1), A. S., B. S. (2) i E. S. (1) zaskarżyli powyższy nakaz zapłaty w całości, wnosząc w sprzeciwie o oddalenie powództwa.

Zarzucili, że roszczenie dochodzone w niniejszej sprawie jest przedawnione.

Na rozprawie w dniu 17 lipca 2014 r. powód zarzucił, że podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia narusza zasady współżycia społecznego, a jako taki stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art 5 k.c.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 1 kwietnia 1995 r. pomiędzy Gminą W., a S. L. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Wspólnie z najemcą w lokalu tym zamieszkała jej córka B. S. (1), ze swoimi dziećmi: A. S. (ur. (...)), B. S. (2) (ur. (...)), M. S. (2) (ur. (...)), M. S. (1) (ur. (...)), E. S. (1) (ur. (...)), E. S. (2) (ur. (...)).

Zgodnie z umową najmu, najemca był zobowiązany do zapłaty czynszu na rzecz wynajmującego oraz opłat za zimną wodę, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci i energię elektryczną, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca, z góry.

Za zapłatę czynszu i opłat dodatkowych solidarnie z najemcą odpowiadały stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę, gdy najemca, pomimo pisemnego upomnienia, przez co najmniej dwa pełne okresy płatności nie płacił czynszu i innych opłat, pomimo wcześniejszego uprzedzenia przez wynajmującego o dodatkowym terminie płatności. Wypowiedzenia następowało na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, chyba że przepis prawa w konkretnej sytuacji wskazywał inny termin.

**(dowód:** umowa najmu z dnia 1.04.1995r., k. 17-18)

M. S. (2) ze względu na nieporozumienia z matką wyprowadziła się z mieszkania przy ul. (...) po zakończeniu nauki w liceum. Początkowo mieszkała u babci. Pomieszkiwała również czasowo u swojego przyjaciela D. Z. w mieszkaniu jego rodziców przy ul. (...) we W.. Około 2008 r. pozwana zamieszkała z nim i prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. Na początku 2014 r. pozwana wyprowadziła się od D. Z. i zamieszkała w wynajmowanym mieszkaniu w (...) we W..

**(dowód:** - zeznania świadka D. Z., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 17.07.2014r., 00:17:29 i dalej, - przesłuchanie M. S. (2) w charakterze strony, protokół elektroniczny rozprawy z dnia 17.07.2014r., 00:23:38 i dalej)

W okresie od lipca 2007 r. do grudnia 2009 r. pozwani nie uiszczali należności z tytułu czynszu i opłat dodatkowych należnych Gminie W. z tytułu najmu lokalu przy ul. (...). Następnie, do lutego 2010 r. płacili czynsz w należytej wysokości, a z tytułu opłat za media płacili 250 zł, a opłaty wynosił wówczas 344,64 zł. W kolejnych miesiącach pozwani uiszczali należny czynsz i opłaty, choć zdarzało się, że dokonywali zapłaty po terminie.

**(dowód:** kartoteka finansowa, k. 19-25).

W piśmie z dnia 16 grudnia 2010 r. Gmina W. wypowiedziała umowę najmu zawartą ze S. L. w dniu 1 kwietnia 1995 r., ze skutkiem na dzień 28 lutego 2011 r. Podstawą wypowiedzenia była zwłoka z zapłatą czynszu i innych opłat dodatkowych, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności.

**(dowód:** pismo z dnia 16.12.2010r., k.32).

W lutym 2011 r. czynsz najmu i opłaty za media wynosiły 619,25 zł. Zależność ta nie została zapłacona.

(okoliczność bezsporna)

S. L. zmarła w dniu 29 sierpnia 2013 r.

(okoliczność bezsporna)

W pismach z dnia 10 września 2010r., działająca w imieniu Gminy W. spółka (...) Sp. z o.o., wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 15.089,50 zł zaległych należności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

**(dowód:** przedsądowe wezwania do zapłaty z dowodami doręczenia, k. 26-31).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w nieznaczej części, co do pozwanych B. S. (1), M. S. (1), A. S., B. S. (3) i E. S. (1).

W sprawie bezsporne było to, że Gminę W. łączyła ze S. L. (matką pozwanej B. S. (1)) umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Poza sporem było również to, że w lokalu tym mieszka pozwana B. S. (1) oraz pozwani M. S. (1), A. S., B. S. (3) i E. S. (1). Poza sporem stron w zasadzie pozostawała także kwestia istnienia zaległości w opłatach za mieszkanie oraz ich wysokości, skoro pozwani podnieśli zarzut przedawnienia, a na rozprawie w dniu 17 lipca 2014 r. ich pełnomocnik przyznał zasadność naliczania czynszu i opłat za media w wysokości podanej w dołączonej do pozwu kartotece finansowej.

Spór stron w istocie sprowadzał się do tego, czy w niniejszej sprawie doszło do przedawnienia roszczeń, a jeśli tak, to czy podniesienie zarzutu przedawnienia nie stanowi nadużycia przez pozwanych prawa. Ponadto, sporny był fakt zamieszkiwania w lokalu przez pozwaną M. S. (2).

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w sprawie przede wszystkim na podstawie dokumentów w postaci umowy z dnia 1 kwietnia 1995 r., kartoteki finansowej czynszu, kartoteki opłat za media oraz wezwań do zapłaty oraz wypowiedzenia umowy wraz potwierdzeniami obioru. Żadna ze stron nie kwestionowała wiarygodności tych dokumentów, także i Sąd nie miał wątpliwości co do ich mocy dowodowej, dochodząc do przekonania, że mogą one stanowić w pełni wartościowe źródło będące podstawą ustaleń faktycznych mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie. Podstawą ustaleń faktycznych były także zeznania świadka D. Z. i M. S. (2), przesłuchiwanej w charakterze strony na rozprawie w dniu 17 lipca 2014 r. W ocenie Sądu zeznania te są spójne i konsekwentne, a pozostały w sprawie materiał dowodowy i całokształt ustalonych okoliczności nie dają żadnych podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności.

Sąd oddalił natomiast wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu także z przesłuchania pozwanych (choć na marginesie wskazać należy, że pełnomocnik powoda nie złożył tego wniosku w sposób stanowczy, poddając go jedynie pod rozwagę Sądu. W ocenie Sądu, okoliczności, na jakie powód zamierzał przeprowadzić ten dowód nie miały istotnego znaczenia dla sprawy. Pozwani bowiem podnieśli stanowczy i jednoznaczny zarzut przedawnienia, a zatem przesłuchiwanie pozostałych pozwanych co do okoliczności podtrzymania

W świetle powyższego niewątpliwym jest iż materialno – prawną podstawę żądania pozwu stanowi 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. Żądanie zapłaty zaległości finansowych od pozwanych znajduje swoją natomiast swoją podstawę prawną w treści art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c., zgodnie z którym za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Powód domagał się zapłaty od pozwanych jako dorosłych osób pełnoletnich wspólnie zamieszkujących z najemcą, z tytułu należności obejmujących czynsz i opłaty za tak zwane media za okres sprzed rozwiązania stosunku najmu na skutek wypowiedzenia, to jest za okres od dnia 1 maja 2007 r. do dnia 28 lutego 2011 r.

Zdaniem Sądu, w przeważającej części zasadny jednak okazał się podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia. Zgodnie z art. 117 § 1 i 2 k.c. roszczenia majątkowe, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, ulegają przedawnieniu, zaś przedawnienie ma to znaczenie, że ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Żądanie powoda ma charakter roszczenia majątkowego, jako że dochodzi on zapłaty kwoty pieniężnej określonej wysokości z tytułu zaległości czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela, zaś do długości terminu przedawnienia roszczeń z tego tytułu stosuje się art. 118 kc, zgodnie z którym dla roszczeń o świadczenia okresowe termin przedawnienia wynosi trzy lata. W niniejszej sprawie okres sporny przypada na okres od dnia 1 maja 2007 r. do dnia 28 lutego 2011 r. Z uwagi na to, że w umowie z dnia 1 kwietnia 1995 r., stanowiącej podstawę stosunku najmu, ustalono termin płatności czynszu na 10. dzień każdego miesiąca z góry, zatem pierwsza z tego tytułu opłata wymagalna była w tym okresie dniu 11 maja 2007 r., zaś ostatnia w dniu 11 lutego 2011r. Z tego względu okres trzech lat należy liczyć dla każdej kolejnej miesięcznej wymagalnej kwoty. Zatem najpóźniejszemu przedawnieniu ulegała wierzytelność za miesiąc luty 2011 r. Wierzytelność ta przedawniła się w dniu 12 lutego 2014 r. Powód natomiast wniósł pozew w dniu 7 lutego 2014 r., a zatem już po upływie terminu przedawnienia, wszystkich należności czynszowych i opłat za media, z wyjątkiem ostatniej, wymagalnej w dniu 11 lutego 2011r. W konsekwencji przedawnieniu uległy również odsetki od kwot objętych żądaniem zapłaty w tym zakresie, bowiem roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego (por. wyrok SN z dnia 24.05.2005 r., V CK 655/04).

Natomiast, jak wynikało z dołączonej do pozwu kartoteki finansowej, w dniu 10 lutego 2011 r. (już w trakcie biegu okresu wypowiedzenia, w ostatnim miesiącu trwania stosunku najmu), powód naliczył należność z tytułu najmu lokalu i opłat za media w wysokości 619,25 zł. Wysokości tej należności pozwani nie zaprzeczyli, co w tej mierze stanowiło okoliczność bezsporną. Sąd miał na uwadze to, że w spornym okresie, od grudnia 2010 r. pozwani dokonywali wpłat należności czynszowych i opłat za media. Z dołączonej kartoteki nie wynika jednak, czy należność za luty 2011 r. została zapłacona. Nie można bowiem zweryfikować, czy należności zapłacone w lutym (przed terminem wymagalności) dotyczyły zaległych opłat, czy też były dokonywane na poczet czynszu lutowego. Pozwani poza zarzutem przedawnienia, nie zgłosili zarzutu spełnienia świadczenia i nie złożyli na tę okoliczność stosownych dowodów (potwierdzeń przelewów, dowodów wpłat).

Za niezasadny należało uznać zarzut powoda nadużycia prawa przez pozwanych poprzez podniesienie zarzutu przedawnienia. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swojego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy nie miała miejsca żadna z powyższych przesłanek uznania podniesienia zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa.

Sąd miał na uwadze w szczególności to, że Gmina W. jest podmiotem profesjonalnie przygotowanym do dochodzenia swoich roszczeń na drodze prawnej, zatrudnia w tym celu ludzi o odpowiednim przygotowaniu praktycznym i wykształceniu, zatem tym bardziej należy od niej wymagać, by dochodziła należności od swoich dłużników szybko, jeszcze przed upływem terminu przedawnienia. Zdaniem Sądu, okres trzech lat jest wystarczająco długim okresem do

tego, by Gmina W. mogła dochodzić swoich wierzytelności bez konieczności powoływania się na art. 5 kc jako podstawy do uwzględnienia jej powództwa w zakresie przedawnionych już roszczeń z tytułu najmu lokali osobom fizycznym. Zaległości pozwanych powstały na długo przed wypowiedzeniem stosunku najmu w grudniu 2010 r. Ponadto, powód wezwał pozwanych do zapłaty zaległości dopiero niemalże trzy lata po dokonaniu wypowiedzenia umowy najmu. Brak jest zatem jakichkolwiek podstaw do stwierdzenia, że to na skutek zachowania pozwanych, powód nie miał możliwości wcześniejszego dochodzenia roszczenia. Powód nie udowodnił, aby pozwani zapewniali o gotowości do zapłaty i aby mimo tego nie spełnili świadczenia. Zwłoki powoda w dochodzeniu należności nie można zatem upatrywać w takiej postawie pozwanych, która czyniłaby podniesienie zarzutu przedawnienia dokonany z nadużyciem prawa, o jakim mowa w art. 5 k.c.

W świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie Sąd doszedł również do przekonania, że w okresie 2007/2008 r. pozwana M. S. (2) nie była już osobą stale zamieszkującą w lokalu stanowiącym przedmiot najmu. Postępowanie dowodowe doprowadziło do ustalenia, że po skończeniu nauki w liceum, wyprowadziła się od rodziców ze względu na trudne relacje rodzinne. Tym samym pozwana ta nie jest zobowiązana do solidarnej zapłaty czynszu i opłat dodatkowych, na podstawie art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c.

Kierując się powyższymi względami, w punkcie I sentencji wyroku Sąd zasądził solidarnie od pozwanych B. S. (1), M. S. (1), A. S., B. S. (2) i E. S. (1), kwotę 619,25 zł tytułem czynszu i opłat za media za miesiąc luty 2011r. Sąd orzekł o odsetkach na podstawie art 481 w zw. z art. 455 k.c. W umowie najmu strony określiły termin zapłaty na 10 dzień każdego miesiąca, a zatem powodowi należały się odsetki ustawowe od 11 lutego 2011 r.

W punkcie II sentencji Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie przeciwko tym pozwany, z uwagi na przedawnienie roszczenia.

W punkcie III sentencji wyroku, Sąd oddalił natomiast powództwo w całości co do pozwanej M. S. (2), jako bezzasadne.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art 100 zdanie drugie k.p.c. co do kosztów poniesionych przez pozwanych wskazanych w punkcie I sentencji wyroku, skoro ulegli oni jedynie co do nieznaczej części. Natomiast podstawę orzeczenia o kosztach procesu w stosunku do pozwanej M. S. (2), stanowił art. 98 k.p.c.

Na poniesione przez pozwanych koszty procesu złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości określonej w par. 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Sąd miał na uwadze to, że wszyscy pozwani reprezentowani byli w niniejszej sprawie przez tego samego pełnomocnika, będącego radcą prawnym. Należy zaś podzielić pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony choćby w: uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12.07.2012 r. (II Cz 79/80, OSNCP 1981/2 – 3/37), czy w uchwale Sądu Najwyższego z 30.1.2007 r. (III CZP 130/06, OSN 2008, Nr 1, poz. 1), wedle którego wygrywającym proces współuczestnikom (w tym zwłaszcza materialnym, co ma miejsce w niniejszej sprawie) reprezentowanym przez tego samego pełnomocnika, sąd przyznaje zwrot kosztów procesu w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika.