

Sygnatura akt XI C 379/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 19 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Małecka

Protokolant: Karolina Suder

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 05 listopada 2015 r. we W.

sprawy z powództwa Gmina W.

przeciwko K. N., G. K., D. K.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej Gminy W. na rzecz pozwanej D. K. kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. zasądza od strony powodowej Gminy W. na rzecz pozwanej K. N. kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. zasądza od strony powodowej Gminy W. na rzecz pozwanego G. K. kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt XI C 379/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. w pozwie wniesionym dnia 6 lipca 2013 r. do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie w elektronicznym postępowaniu upominawczym wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych D. K., G. K. oraz K. N. kwoty 33.806,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty: 20.538,24 zł od dnia 1 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 13.268,43 zł od dnia 6 lipca 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia na jej rzecz solidarnie od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższego żądania strona powodowa podniosła, że pozwani zajmują jako najemcy lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), który to lokal wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Z tytułu korzystania z lokalu pozwani zobowiązani są uiszczać czynszu najmu. Ponadto mają również obowiązek uiszczania opłat z tytułu mediów dostarczanych do lokalu przez stronę powodową. Opłaty te uiszczane są w formie zaliczkowej, zaś ich pełne rozliczenie następuje po odczycie liczników i z uwzględnieniem ilości osób zamieszkałych w lokalu. Zobowiązań powyższych pozwani nie uregulowali, a zaległość z tego tytułu wyniosła za okres od dnia 31 maja 2004 r. do dnia 31 maja 2013 r. 20.538,24 zł wraz ze skapitalizowanymi odsetkami w kwocie 13.268,43 zł, to jest w sumie 33.806,07 zł. Mimo wezwania do zapłaty, pozwani nie zapłacili powyższych należności.

W dniu 6 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w całości uwzględniając żądanie pozwu (sygn. akt VI Nc-e 1864848/13).

W dniu 13 marca 2014 r. pozwani D. K., G. K. i K. N. złożyli sprzeciwy od nakazu zapłaty wraz z wnioskami o przywrócenie terminu do ich złożenia wobec nieprawidłowego doręczenia korespondencji z sądu.

W sprzeciwach pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu. Pozwani zarzucili, że strona powodowa nie udowodniła ani podstawy faktycznej, ani też wysokości roszczenia. Zarzucili również, że dołączone do pozwu wyliczenie należności odszkodowawczej nie potwierdza zadłużenia pozwanych i nie wskazuje, na jakiej podstawie nastąpiło to obciążenie. Pozwani podnieśli również zarzut przedawnienia roszczeń.

Postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2014 r. stwierdzono skuteczne wniesienie sprzeciwu przez pozwanego G. K. i utratę mocy nakazu zapłaty w całości orz przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu jako miejscowo właściwemu.

W piśmie przygotowawczym z dnia 18 sierpnia 2015 r. (k. 95) strona powodowa zarzuciła, iż zgłoszony przez pozwanych zarzut przedawnienia godzi w zasady współżycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 czerwca 1998 r. między Gminą W. a D. K., G. K. i K. N. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 90,40 m². Ustalona stawka czynszu wynosiła 1,84 zł za 1 m² (§ 4 ust. 2), czynsz płatny miał być z góry do 10 dnia miesiąca. W § 6 umowy określono należności za dostawę energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, odbiór nieczystości, wywóz śmieci.

/dowód: umowa najmu z dnia 5.06.1998 r. – k. 76-77/

Dnia 27 lutego 2013 r. strona powodowa sporządziła zestawienie, w którym obliczyła wysokość należności za korzystanie z lokalu przy ul. (...) we W., za okres od dnia 31 maja 2014 r. do dnia 1 czerwca 2013 r. Zgodnie z tym zestawieniem czynsz i opłaty za media naliczane były w okresach miesięcznych wraz z odsetkami od głównej kwoty naliczenia. Należność z tytułu czynszu i opłat za media z lokalu na dzień 1 czerwca 2013 r. wynosiła w zakresie zobowiązania głównego 20.538,24 zł, a w zakresie odsetek 13.268,43 zł, w sumie 33.806,67 zł.

/dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 27.02.2013 r. – k. 78-81/

Pismami z 27 lutego 2013 r. strona powodowa wezwała D. K., G. K. oraz K. N. do zapłaty kwoty 22.849,70 zł tytułem zaległych należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego w terminie miesiąca dni od otrzymania wezwania, zaznaczając, że wskazana kwota nie zawiera odsetek ustawowych.

/dowód: wezwania do zapłaty z 27.02.2013 r. – k. 82-84/

W okresie od lipca 2010 r. do lutego 2014 r. pozwani dokonali wpłat na łączną kwotę 23.618 zł, przy czym za okres od lipca 2010 r. do czerwca 2013 r. w wysokości 20.118 zł.

/dowód: potwierdzenia wpłat i wyciągi z rachunków bankowych – k. 107-129/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Z poczynionych przez sąd ustaleń faktycznych wynika, że świadczenie, którego spełnienia strona powodowa domagała się od pozwanych, stanowi należność czynszową oraz z tytułu opłat za media za korzystanie przez pozwanych na podstawie umowy najmu z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

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.

Na gruncie procesu cywilnego obowiązuje zasada kontrydiktoryjności, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c. określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły z art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Podkreślić należy, iż zasady art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów, ale winne być rozumiane przede wszystkim w ten sposób, że strona która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał. Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy należało zatem prześledzić jak rozkładał się pomiędzy stronami ciężar dowodu, co dopiero pozwoliło ocenić, jak strony z obowiązku tego się wywiązały. Bezsprzecznym pozostaje, że na powódzie spoczywa ciężar udowodnienia istnienia samego zobowiązania, jak też jego wysokości.

Zdaniem sądu strona powodowa nie wykazała również wysokości dochodzonej należności. Przedłożyła wprawdzie jako dowód wydruk zestawienia należności za czynsz i media w lokalu mieszkalnym położonym we W. przy ul. (...), ale nie sposób uznać, aby wydruk ten potwierdzał zasadność żądania odszkodowania w takiej, a nie innej kwocie. Przedstawiony wydruk stanowi dokument prywatny, a więc stosownie do art. 245 k.p.c. stanowi wyłącznie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Tym samym w istocie rozważany dokument obrazuje jedynie sposób naliczenia należności przez stronę powodową, nie przesądzając, że wskazywane w nim kwoty odpowiadają wysokości czynszu najmu.

Należy wskazać, że brak było podstaw do uwzględnienia powództwa, choćby częściowo w oparciu o przedstawioną umowę najmu lokalu zawartą przez stronę powodową z pozwanymi i wskazaną w niej stawkę czynszu, ponieważ iloraz wskazanej w umowie powierzchni mieszkania oraz obowiązującej wówczas stawki czynszu pomnożony przez liczbę miesięcy za okres nieprzedawniony (o czym niżej) daje wynik niższy niż suma wpłat dokonanych przez pozwanych.

Nadto nie można w tym zakresie stwierdzić, że wysokość czynszu regulują przepisy prawa miejscowego, będącego – zgodnie z art. 87 ust. 2 Konstytucji - źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej są na obszarze działania organów, które je ustanowiły. Akty prawa miejscowego muszą wydawane są w formie uchwał przez organy uchwałodawcze samorządu terytorialnego: radę gminy, radę powiatu, czy sejmik województwa. Natomiast kolei akty wykonawcze prawa miejscowego są wydawane w formie zarządzeń organów wykonawczych odpowiednich szczebli: na szczeblu gminy – wójta, burmistrza lub prezydenta miasta i zarządu powiatu.

Zgodnie przepisami ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1592), stosowanym do gminy W., jako do miasta na prawach powiatu, nie można aktem prawa miejscowego ustalić stawek czynszu w lokalach, gdyż te ustalane są przez strony umowy. Ustalenie stawek czynszu nie mieści się w zakresie przedmiotowym pojęcia „zasady zarządu mieniem gminnym”. (tak między innymi wyrok S.A. w Katowicach z dnia 2.12.2011 r., sygn. V ACa 491/11, publ. LEX nr 1129814).

Nie można również twierdzić, że wysokości czynszu najmu jest widzą notoryjną, choć zarządzenie nr (...) Prezydenta W. z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki bazowej czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy W. jest dostępne, między innymi w Internecie, jednakże z § 11 uchwały NR XXIV/868/08 Rady Miejskiej W. z dnia 11 września 2008 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy W. na lata 2009-2013 wynika, że od bazowej stawki czynszu możliwe są odliczenia (np. 10% w przypadku lokali położonych w strefie peryferyjnej, 10% przypadku lokali bez ogrzewania z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej, czy 20% przypadku mieszkań w budynkach o stopniu zużycia przekraczającym 70% - zaś w umowie z 1998 r. wpisano, iż stan budynku jest średni - § 4 ust. 1). Jako, że nie jest wiadomym w niniejszej sprawie, jakich zwiększeń, czy zmniejszeń podstawowej stawki czynszu należy dokonać, nie można oprzeć się na danych zawartych w przywołanym rozporządzeniu Prezydenta W..

Mając powyższe na uwadze sąd uznał, że strona powodowa nie udowodniła wysokości dochodzonego roszczenia.

Nadto zasługuje na uwzględnienie zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego odnośnie należności za okres od maja 2004 r. do czerwca 2010 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 maja 2004 r. do maja 2013 r., zaś pozew został wniesiony w dniu 6 lipca 2013 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).

Powiadomiona o zgłoszonym zarzucie strona powodowa nie wskazała żadnych okoliczności przerywających lub zawieszając bieg przedawnienia przedmiotowych roszczeń wobec pozwanych.

W przekonaniu Sądu Rejonowego nie zasługuje na uwzględnienie argumentacja strony powodowej zawarta w piśmie przygotowawczym z dnia 20 sierpnia 2014 r. (k. 95). Gmina W. wskazywała, iż zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem przysługującego mu prawa i – w związku z tym – w świetle art. 5 k.c. nie zasługuje na ochronę. Ze stanowiskiem takim zgodzić się nie można. Niewątpliwie pozwani byli zobowiązani do uiszczania opłat czynszowych i zaniechanie dokonywania płatności czy uiszczenia należności z opóźnieniem stanowi niewywiązywanie się z przyjętego zobowiązania i jako takie nie zasługuje na aprobatę. Lecz jednocześnie zauważyć trzeba, że zaległości sięgają co najmniej 2004 r., a strona powodowa podjęła czynności ukierunkowane bezpośrednio na zaspokojenie roszczenia dopiero po 9 latach. Fakt ten należy ocenić jako brak dbałości o własny interes, w szczególności że strona powodowa jest jednostką samorządu terytorialnego, posiadającą wyspecjalizowane służby zajmujące się zarządzaniem majątkiem komunalnym, a pracownikom gminy niewątpliwie znany jest okres przedawnienia należności czynszowych. Strona powodowa nie wskazała żadnych okoliczności (jak choćby długotrwałe negocjacje z pozwanymi), które uzasadniałyby wystąpienie z powództwem znacznie po upływie okresu przedawnienia najstarszych płatności. Strona powodowa, dysponująca fachowymi siłami, których wydziałym zadaniem jest zarządzanie lokalami gminnymi mogła znacznie wcześniej wystąpić z pozwem.

Z tych względów, na podstawie powołanych przepisów, sąd powództwo oddalił.

O kosztach postępowania sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwani w całości wygrali sprawę, zatem strona powodowa obowiązana była zwrócić im solidarnie koszty niezbędne do celowej obrony praw, to jest koszty zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej w wysokości 17 zł. Z tych względów sąd zasądził od strony powodowej Gminy W. na rzecz każdego z pozwanych kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.