

Sygnatura akt XI C 1411/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 4 października 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 13 września 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...)

przeciwko M. F., J. K. i B. K.

o zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie cofniętej części pozwu;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od strony powodowej (...) na rzecz pozwanych M. F., J. K. i B. K. kwotę 1.251 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI C 1411/16

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) w pozwie złożonym 7 grudnia 2015 r. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 9.907,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od: kwoty 3.662,36 zł od dnia 2 października 2015 r. do dnia poprzedzającego złożenie powództwa i od kwoty 9.907,93 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu strona powodowa podała, iż w oparciu o umowę najmu z 13 lutego 1997 r. (aneksowaną dnia 22 września 2014 r.) został między stronami nawiązany stosunek najmu lokalu mieszkalnego, położonego we W. przy ul. (...). Na podstawie umowy najemcy są odpowiedzialni za zapłatę czynszu oraz innych należności z tytułu korzystania z lokalu. Pozwani nie wywiązali się z porozumienia z dnia 7 grudnia 2006 r., co spowodowało utratę mocy wiążącej tej umowy. Strona powodowa wystosowała do pozwanych przedsądowe wezwanie do zapłaty, które pozostało bezskuteczne. Strona powodowa podała, że domaga się kwoty 3.662,36 zł tytułem należności głównej oraz kwotę 6.245,57 zł tytułem odsetek ustawowych od poszczególnych należności do dnia 1 października 2015 r.

W piśmie z dnia 11 kwietnia 2016 r. strona powodowa wskazała, że prawidłowe nazwisko pozwanej oznaczonej w pozwie jako M. K. brzmi: M. F..

W dniu 16 kwietnia 2016 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wniesionym dnia 24 maja 2016 r. pozwani domagali się oddalenia powództwa w całości, zarzucając nieudowodnienie wysokości roszczenia, spełnienie świadczenia dochodzonego pozwem oraz przedawnienie roszczeń objętych żądaniem pozwu oraz bezzasadność roszczeń co do pozwanej M. F..

Uzasadniając sprzeciw pozwani zaprzeczyli wysokości dochodzonego przez stronę powodowa roszczenia oraz zarzucili, iż dołączony do pozwu dokument kartoteki finansowej nie pozwala na ustalenia, na jakiej podstawie przyjęte zostały wysokości przyjętych do rozliczeń opłat, zwłaszcza że odbiegają od stawek wskazanych w umowie najmu. Pozwani wskazali, że od stycznia 2014 r. w lokalu zamieszkują dwie osoby a pobierane opłaty za media są niezgodne z postanowieniami umowy. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń, których termin wymagalności nastąpił przed dniem 7 grudnia 2012 r., podkreślając że w okresie nieprzedawnionym pozwani na bieżąco regulowali zobowiązania czynszowe.

Zarzucono także, że pozwana M. F. uzyskała pełnoletniość w dniu 9 kwietnia 2011 r. i dopiero od tej chwili ponosi odpowiedzialność za uiszczanie należności czynszowych, a od stycznia 2014 r. zamieszkuje wraz z mężem w B..

W piśmie przygotowawczym z dnia 1 sierpnia 2016 r. (k. 82-84) strona powodowa (...) cofnęła pozew co do kwoty 4.322,80 zł i podtrzymała w zakresie zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 5.575,13 zł wraz z odsetkami oraz kosztów postępowania. Strona powodowa podała, że po wniesieniu pozwu pozwani uiszcili na jej rzecz kwotę 2.200 zł oraz zostały dokonane korekty na łączną kwotę 2.132,80 zł.

Jednocześnie powodowa Gmina podała, że dane zawarte w załączonej do pozwu kartotece wynikają ze stawek opartych na przepisach prawa miejscowego, o których to stawkach powodowie byli zawiadamiani. (...) wskazała, że nie zgłaszano zmiany liczby osób zamieszkujących w lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 13 lutego 1997 r. został nawiązany stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) między (...) jako wynajmującym a B. K. jako najemcą. Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i toalety o łącznej powierzchni użytkowej 47,312 m⁽²⁾ i mieszkalnej (...) m⁽²⁾. Do zamieszkiwania z najemczynią uprawnione były córki: M. J. i A. P.. Zgodnie z umową najemczyni zobowiązana była do uiszczania na rzecz strony powodowej czynszu oraz innych należności z tytułu korzystania z lokalu, w przewidzianej w umowie wysokości (1,51 zł za 1m⁽²⁾, razem, za cały lokal 71,45 zł) do dnia 10 każdego miesiąca (§ 4); nadto najemca zobowiązany był do uiszczania opłat za energię cieplną, dostawę wody, odbiór nieczystości i wywóz śmieci, również do 10 dnia miesiąca (§ 5). Umowa została zawarta na czas nieokreślony (§ 13).

/dowód: umowa najmu z dnia 13.02.1997 r. – k. 10-13/

W dniu 7 grudnia 2006 r. B. K. i jej mąż J. K. zawarli z (...) umowę porozumienia numer 957/06 w sprawie rozłożenia na raty spłaty należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego. Umowa dotyczyła płatności zaległości czynszowych, które na dzień 31 lipca 2006 r. wynosiły 6.600,86 zł; należność ta miała zostać spłacona w 24 ratach miesięcznych po 275,03 zł (ostatnia rata w wysokości 275,17 zł), płatnych począwszy od stycznia 2007 r. W przypadku terminowej spłaty (...) miała odstąpić od naliczenia odsetek od zaległości za okres od dnia zawarcia umowy do dnia dokonania spłaty. Natomiast brak terminowej zapłaty dwóch kolejnych rat lub uiszczania kwot niższych niż umówione skutkować miał natychmiastową wykonalnością pozostałej do spłaty należności wraz z odsetkami, również liczonymi od dnia zawarcia porozumienia,

/dowód: porozumienie numer 957/06 – k. 19-20/

M. F. (wcześniej K.) pełnoletniość osiągnęła dnia 9 kwietnia 2011 r.; zamieszkiwała we W. przy ul. (...) do końca 2013 r. Mieszkając w Bielsku Białej zameldowała się tam na pobyt czasowy dnia 20 kwietnia 2014 r.

Fakt wyprowadzenia się M. F. nie został zgłoszony (...) we W..

/dowód: 1. przesłuchanie pozwanej B. K. – protokół rozprawy z dnia 13.09.2016 r., 00:10-00:20, k. 1320,

2. przesłuchanie pozwanej M. F. – protokół rozprawy z dnia 13.09.2016 r., 00:30-00:32, k. 133,

3. potwierdzenie zameldowania – k. 70./

Zarządzeniem numer (...) z dnia 23 czerwca 2004 r. Prezydent W. ustalił bazową stawkę czynszu na kwotę 3,08 zł w okresie od dnia 1 listopada 2004 r. do dnia 31 sierpnia 2005 r. i na kwotę 3,39 zł w okresie po dniu 1 września 2005 r.

/dowód: zarządzenie numer (...) – k. 121-124/

Zarządzenie Prezydenta W. numer 498/07 z dnia 26 lutego 2007 r. ustalało bazową stawkę czynszu na kwotę 3,73 zł od dnia 1 lipca 2007 r.

/dowód: zarządzenie numer 498/07 – k. 120/

Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych za okres od dnia 31 grudnia 2006 r. do dnia 30 czerwca 2007 r. wystosowane przez (...) we W. dnia 7 sierpnia 2007 r. informowało B. K. o nadwyżce z tego tytułu w wysokości 104,35 zł. Jednocześnie wskazano, że całkowite rozliczenie wykazuje niedopłatę w wysokości 2.727,22 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 07.08.2007 r. – k. 96/

Zarządzenie Prezydenta W. numer (...) z dnia 12 grudnia 2007 r. ustalało bazową stawkę czynszu na kwotę 4,10 zł od dnia 1 maja 2008 r.

/dowód: zarządzenie numer (...) – k. 119/

Pismo (...) we W. z dnia 27 marca 2008 r. zawierało zawiadomienie o rozliczeniu zużycia wody i odprowadzenia ścieków za okres od dnia 30 czerwca 2007 r. do dnia 31 grudnia 2007 r. i informowało o nadwyżce w kwocie 148,24 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 27.03.2008 r. – k. 98/

W wyniku rozliczenia wywozu odpadów za okres od dnia 1 lipca 2007 r. do dnia 31 grudnia 2007 r. B. K. została zobowiązana do dopłaty niedoboru w wysokości 0,89 zł, o czym (...) we W. poinformował ją w piśmie z dnia 21 kwietnia 2008 r.

/dowód: pismo (...) z dnia 21.04.2008 r. – k. 97/

Zmiana w wysokości opłat za media od dnia 1 maja 2008 r. została notyfikowana najemcom lokalu położonego we W. przy ul. (...) pismem z dnia 21 kwietnia 2008 r., które informowało, iż zaliczka miesięczna na opłaty niezależne od wynajmującego będzie wynosić: centralne ogrzewanie 1 zł za 1 m², ciepła woda 1 zł za 1 m², zimna woda 1 zł za 1 m², ścieki 1 zł za 1 m² i wywóz śmieci 7,43 zła za osobę (liczony dla 3 osób).

/dowód: pismo (...) z dnia 21.04.2008 r. – k. 99/

Pismo sporządzone przez (...) we W. w dniu 21 października 2008 r. zawierało rozliczenie kosztów abonamentu z tytułu dostawy wody i wywozu nieczystości za okres od dnia 31 grudnia 2007 r. do dnia 30 czerwca 2008 r. i informowało o nadwyżce w wysokości 132,04 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 21.10.2008 r. – k. 100/

Zarządzenie Prezydenta W. numer (...) z dnia 18 listopada 2008 r. ustalało bazową stawkę czynszu na kwotę 5,54 zł w okresie od dnia 1 maja 2009 r.

/dowód: zarządzenie numer (...) – k. 118/

Natomiast pismo (...) we W. datowane na dzień 4 lutego 2009 r. zawierało zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego, w związku z czym od dnia 1 lutego 2009 r. pozwani byli zobowiązani do uiszczania zaliczek w

łącznej kwocie 325,97 zł miesięcznie, w tym: centralne ogrzewanie 1 zł za 1 m², ciepła woda 1 zł za 1 m², zimna woda 1 zł za 1 m², ścieki 1 zł za 1 m² i wywóz śmieci 8,29 zła za osobę (liczony dla 3 osób).

/dowód: pismo (...) z dnia 04.02.2009 r. – k. 101/

Zawiadomienie o rozliczeniu mediów za pierwsze półrocze 2008 r. zawarte w piśmie (...) we W. z dnia 17 lutego 2009 r. zobowiązywało B. K. do uiszczenia niedoboru w kwocie 46,48 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 17.02.2009 r. – k. 102/

Zarządzenie Prezydenta W. numer (...) z dnia 27 lutego 2009 r. ustalało bazową stawkę czynszu na kwotę 5,33 zł od dnia 1 sierpnia 2009 r.

/dowód: zarządzenie numer (...) – k. 117/

Pismem z dnia 31 marca 2009 r. najemcy lokalu położonego przy ul. (...) we W. zostali zawiadomieni, iż od dnia 1 sierpnia 2009 r. czynsz regulowany będzie wynosił 252,22 zł (5,33 zł za 1 m²).

/dowód: pismo (...) z dnia 31.03.2009 r. – k. 95/

Rozliczenie kosztów ogrzewania i podgrzewu wody z dnia 30 czerwca 2009 r. wskazywało na nadpłatę w kwocie 294,32 zł za okres od dnia 1 lipca 2008 r. do dnia 30 czerwca 2009 r., zaś rozliczenie z dnia 12 października 2009 r. wskazywało nadpłatę w wysokości 594,11 zł.

/dowód: 1. pismo E. z dnia 30.06.2009 r. – k. 104,

2. pismo E. z dnia 12.10.2009 r. – k. 106./

Rozliczenie dostaw wody i odprowadzenia ścieków za pierwsze półrocze 2009 r. zostało przedstawione w piśmie z dnia 7 września 2009 r., które zawierało informację o niedoborze z tego tytułu w wysokości 1,56 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 7.09.2009 r. – k.105/

Zawiadomienie o zmianie czynszu z dnia 27 listopada 2009 r. dotyczyło podwyżki czynszu od dnia 1 grudnia 2009 r. (mylnie wskazano 1 sierpnia 2009 r.): czynsz regulowany w stawce 6,66 zł za 1 m² dla całego lokalu wynosił 315,15 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 27.11.2009 r. – k. 93/

Natomiast od dnia 7 grudnia 2009 r. uległa zmianie zaliczka miesięczna na opłaty niezależne od wynajmującego: centralne ogrzewanie 1 zł za 1 m², ciepła woda 1 zł za 1 m², zimna woda 1 zł za 1 m², ścieki 1 zł za 1 m² i wywóz śmieci 9,25 zła za osobę (liczony dla 3 osób), o czym poinformowano najemców pismem z dnia 15 grudnia 2009 r.

/dowód: pismo (...) z dnia 15.12.2009 r. – k. 94/

Zawiadomienie o rozliczeniu mediów z dnia 18 lutego 2010 r. dotyczyło drugiego półrocza 2009 r. i zawierało informację o nadpłacie w kwocie 88,81 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 18.02.2010 r. – k. 107/

W dniu 29 września 2010 r. (...) we W. doręczył zawiadomienie o rozliczeniu mediów za pierwsze półrocze 2010 r., w którym informował o niedopłacie w kwocie 9,74 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 29.09.2010 r. – k. 103/

Rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzewu wody za okres od dnia 1 lipca 2009 r. do dnia 30 czerwca 2010 r. dotyczyło pismo z dnia 7 października 2010 r., które wskazywało na niedopłatę w kwocie 536,48 zł.

/dowód: pismo E. z dnia 7.10.2010 r. – k. 108-109/

Zarządzenie Prezydenta W. numer (...) z dnia 28 kwietnia 2011 r. ustalało bazową stawkę czynszu na kwotę 6,13 zł w okresie od dnia 1 października 2011 r. do dnia 30 września 2012 r. i na kwotę 6,90 zł w okresie po dniu 1 października 2012 r.

/dowód: zarządzenie numer (...) – k. 116/

Pismo z dnia 8 września 2011 r. dotyczyło rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzewu wody za okres od dnia 1 lipca 2010 r. do dnia 30 czerwca 2011 r. i informowało o nadpłacie w wysokości 702,75 zł.

/dowód: pismo E. z dnia 8.09.2011 r. – k. 110/

Zawiadomienie o rozliczeniu mediów z dnia 30 września 2011 r. dotyczyło pierwszego półrocza 2011 r. i wskazywało na niedopłatę w kwocie 72,49 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 30.09.2011 r. – k. 111/

Skierowane do B. K. pismo (...) we W. z dnia 20 lutego 2012 r. zawierało zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego. I tak od dnia 1 marca 2012 r. abonament za dostawę wody i odprowadzanie ścieków miał wynosić 1,30 zł, centralne ogrzewanie 1 zł za 1 m², ciepła woda 1 zł za 1 m², zimna woda 1 zł za 1 m², ścieki 1 zł za 1 m² i odbiór odpadów 9,46 zł za osobę (liczony dla 3 osób). Czynsz regulowany wynosił łącznie 362,47 zł (7,66 zł za 1m²).

/dowód: pismo (...) z dnia 20.02.2012 r. – k. 92/

Informacja zawarta w piśmie (...) we W. z dnia 30 kwietnia 2012 r. skierowana do B. K. dotyczyła zmiany wysokości czynszu od dnia 1 października 2012 r. - opłata czynszowa obciążająca najemców miała wynosić 408,37 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 13.04.2012 r. – k. 91/

Pismo E. z dnia 29 sierpnia 2011 r. obejmowało rozliczenie kosztów ogrzewania i podgrzewu wody za okres od dnia 1 lipca 2011 r. do dnia 30 czerwca 2012 r. i wykazywało istnienie nadpłaty w wysokości 1.014,68 zł.

/dowód: pismo E. z dnia 29.08.2011 r. – k. 114/

Pismo (...) we W. z dnia 25 września 2012 r. dotyczyło rozliczenia mediów za pierwsze półrocze 2012 r. i informowało o niedopłacie z tego tytułu w wysokości 82,54 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 26.09.2012 r. – k. 112-113/

Zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego z dnia 25 stycznia 2013 r. wystosowane przez (...) we W. do B. K. informowało, iż od dnia 1 lutego 2013 r. zaliczka miesięczna na opłaty niezależne od wynajmującego wynosić będzie 841,27 zł miesięcznie.

/dowód: pismo (...) z dnia 25.01.2013 r. – k. 88/

Rozliczenie mediów za okres od dnia 30 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. zostało objęte pismem (...) we W. z dnia 4 czerwca 2013 r. i wskazywało na niedopłatę w wysokości 54,24 zł.

/dowód: pismo (...) z dnia 4.06.2013 r. – k. 115/

Zgodnie z zawiadomieniem wystosowanym przez (...) we W. dnia 18 czerwca 2013 r. najemcy zostali iż od dnia 1 lipca 2013 r. czynsz regulowany wynosić będzie 408,37 zł, abonament za dostawę wody – 1,30 zł, centralne ogrzewanie 1 zł za 1 m², ciepła woda 1 zł za 1 m², zimna woda 1 zł za 1 m², ścieki 1 zł za 1 m² i odbiór odpadów 0,85 zł za 1 m².

/dowód: pismo (...) z dnia 18.06.2013 r. – k. 89/

W piśmie z dnia 22 września 2014 r. (...) we W. zawiadomił B. i J. K., iż od dnia 1 października 2012 r. (powinno być: 2014 r.) czynsz regulowany za zajmowany przez nich lokal wynosić będzie 410,36 zł, abonament za dostawę wody – 1,30 zł, centralne ogrzewanie 1 zł za 1 m², ciepła woda 1 zł za 1 m², zimna woda 1 zł za 1 m², ścieki 1 zł za 1 m² i odbiór odpadów 0,85 zł za 1 m².

/dowód: pismo (...) z dnia 22.09.2014 r. – k. 86/

W dniu 30 października 2015 r. (...) we W. wystosował do B., J. oraz M. K. wezwanie do zapłaty, zobowiązując do zapłaty zaległości w wysokości 3.662,36 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 30 września 2015 r. nie uwzględnia odsetek ustawowych.

/dowód: wezwania do zapłaty z dnia 30.10.2015 r. – k. 21-23/

Sąd zważył, co następuje:

Ograniczone pismem z dnia 1 sierpnia 2016 r. powództwo (...) wobec pozwanych M. F., B. K. i J. K. nie zasługiwało na uwzględnienie z powodu niewykazania przez stronę powodową wysokości należności czynszowych, które przekroczyłyby kwoty uiszczane przez najemców w okresie objętym żądaniem pozwu.

W punkcie I wyroku sąd częściowo umorzył postępowanie na mocy art. 355 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew. Wobec częściowego cofnięcia pozwu przez powoda prowadzenie postępowania w tym zakresie i wydanie wyroku stało się zbędne. Uznać należy, iż strona powodowa cofnęła skutecznie pozew, gdyż w myśl art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do wydania wyroku jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia. Sąd ocenił cofnięcie jako skuteczne, gdyż nie stwierdził, by zaistniały okoliczności o których mowa w przepisie art. 203 § 4 k.p.c. – okoliczności sprawy nie wskazują bowiem, by czynności strony były sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzały do obejścia prawa.

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.

Pozwani podnosili, obok faktycznego niezamieszkiwania pozwanej M. F., przede wszystkim zarzut, iż dokonane przez nich wpłaty pokryły faktyczne należności powodowej Gminy, której zarzucili, iż wadliwie prowadzi rozliczenia. Zarzut ten został potwierdzony, co zostanie przedstawione poniżej w szczegółowym rozliczeniu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż ustalając wysokość należności czynszowych sąd oparł się wyłącznie na dokumentach dołączonych do pisma z dnia 1 sierpnia 2016 r. (k. 82 i następne), to jest zawiadomieniach o zmianie stawek za najem, pomijając przy tym kalkulację dołączoną do pozwu, jako dowód nie mający faktycznie cech dokumentu (nie podpisany) – jest to wydruk sporządzony przez stronę powodową bez wskazania źródeł danych, jakie zostały w nim uwidocznione.

Sąd nie podzielił wyrażonego w piśmie przygotowawczym strony powodowej z dnia 1 sierpnia 2016 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 uchwała Rady Miejskiej W. numer (...) z dnia 1 kwietnia 2004 r. regulowała ogólne zasady polityki czynszowej i sposobu ustalania wysokości czynszu oraz wskazywała na prognozy podwyżek (według stawki 5%, 10% lub 15%), nie stanowiła 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.

Nadto sąd wskazuje, że nie zasługuje na uwzględnienie zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanych odnośnie należności za okres sprzed 7 grudnia 2012 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 nastąpić z upływem 3 letniego okresu.

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).

Dokonując płatności na poczet należności czynszowych bez wskazywania konkretnych wierzytelności (za poszczególne okresy miesięczne), lecz ogólnie na poczet całości zobowiązań, pozwani dokonywali uznania długu. Fakt ten wynika z przesłuchania pozwanej B. K. (protokół rozprawy z dnia 13 września 2016 r., 00:20-00:29, k. 1320).

Ocenić trzeba, że działania pozwanych były uznaniem niewłaściwym roszczenia. Uznanie niewłaściwe nie jest czynnością prawną, a jedynie przyznaniem obowiązku świadczenia wynikającego z innego źródła, a więc deklaratywnym stwierdzeniem, że taki obowiązek istnieje i że dłużnik nie zamierza się uchylić od jego wypłacenia. Niewłaściwe uznanie roszczenia nie jest czynnością abstrakcyjną. Tytułem zobowiązania dłużnika pozostaje wierzytelność, którą uznano. Uznanie roszczenia definiuje się, jako każdy przypadek wyraźnego oświadczenia woli lub

też innego jednoznacznego zachowania się dłużnika wobec wierzyciela, z którego wynika, że dłużnik uważa roszczenie za istniejące. (wyrok SA w Łodzi z dnia 17 marca 2015 r., sygn. I ACa 1375/14, LEX nr 1675896)

Przejawem uznania niewłaściwego może być w szczególności zapłata części długu. Tak też miało miejsce w okolicznościach niniejszej sprawy – pozwana aż do 2014 r. dokonywała wpłat na poczet zobowiązań czynszowych, czym potwierdzała wymagalność zobowiązania.

Jednakże sąd uznał, iż żądanie ograniczonego pozwu nie zostało 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 poniżej.

Natomiast ustalając wysokość wpłat dokonanych przez pozwanych sąd oparł się na dokumencie rozliczenia dołączonym do pozwu (choć – jak wskazano wyżej – odmówił temu dowodowi wiary w zakresie wysokości należnych opłat czynszowych, jako że były kwestionowane przez pozwanych). Ocenic należy, że wysokość wpłat dokonanych przez pozwanych w okresie objętym pozwem nie była sporna

Rozliczenie czynszu najmu i mediów za okres od 1.08.2006 r. do 30.09.2015 r.

I. okres płatności	II. kwota należności	III. data płatności	IV. zapłacona kwota	V. korekta	VI. saldo należności	VII. data zapłaty	VIII. okres odsetek	IX. kwota odsetek
08.2006	<u>160,41</u> ¹⁾	10.08.2006	0	---	-160,41			
			220,00	---	+59,59	29.09.2006	10.08-29.09	2,53
			300,00		+359,59	29.09.2006		
09.2006	160,41	10.09.2006	0	---	+199,18			0
10.2006	160,41	10.10.2006	0	---	+38,77			
			440,00	---	+478,77	30.10.2006	---	0
			620,00		+ (...),77	30.10.2006		
11.2006	160,41	10.11.2006	0	---	+958,36			
12.2006	160,41	10.12.2006	0	---	+797,95			0
01.2007	160,41	10.01.2007	0	---	+637,54			0

			0,97	---	+638,51	12.01.2007		0
			0,97		+639,48	5.02.2007		0
02.2007	160,41	10.02.2007	0	---	+479,07			
			0,97	---	+480,04	1.03.2007		
03.2007	160,41	10.03.2007	0	---	+319,63			
			230,00	---	+549,63	13.03.2007		
			130,00	---	+679,63	14.03.2007		
			100,00	---	+779,63	14.03.2007		
			176,00	---	+955,63	14.03.2007		
			144,00	---	+ (...),63	14.03.2007		
04.2007	160,41	10.04.2007	0,97	---	+940,19			
			140,00	---	+1080,19			
			0,97	---	+ (...),16	9.05.2007		
05.2007	160,41	10.05.2007	0	---	+920,75			
			230,00	---	+1150,75			
			0,97	---	+ (...),72	8.06.2007		
06.2007	160,41	10.06.2007	0	---	+991,31			
07.2007	<u>176,50</u> ²⁾	10.07.2007	0	---	+814,81			
			0,97	---	+815,78	12.07.2007		

			230,00		+ (...),78	13.07.2007		
08.2007	176,50	10.08.2007	0,97	---	+870,25			
			230,00	---	+1100,25	16.08.2007		
09.2007	176,50	10.09.2007	0,97	---	+924,72			
			123,81	---	+ (...),53	19.09.2007		
			58,01	---	+ (...),54	19.09.2007		
			48,18	---	+ (...),72	19.09.2007		
10.2007	176,50	10.10.2007	0,97	---	+979,19			
			397,03	---	+ (...),22	6.11.2007		
			298,55	---	+ (...),77	6.11.2007		
			139,89	---	+ (...),66	6.11.2007		
			116,18	---	+1930,84	6.11.2007		
			48,35	---	+1979,19	6.11.2007		
11.2007	176,50	10.11.2007	0	---	+ (...),69			
			0,97	---	+ (...),66	12.11.2007		
12.2007	176,50	10.12.2007	0,97	---	+ (...),13			
			230,00	---	+ (...),13	13.12.2007		
01.2008	176,50	10.01.2008	0	---	+ (...),63			
			0,97	---	+ (...),60	11.01.2008		
			480,00	---	+ (...),60	8.02.2008		

			0,97		+ (...),57	8.02.2008		
02.2008	176,50	10.02.2008	0	---	1987,07			
03.2008	176,50	10.03.2008	0,97	---	+1986,10			
			98,53	---	+2084,63			
			46,16	---	+2130,79			
			38,34		+ (...),13			
			15,95		+ (...),08			
			131,02		+ (...),10			
04.2008	176,50	10.04.2007	0	---	+ (...),60			
			0,97	---	+2140,57	11.04.2008		
			230,00	---	+2370,57	14.04.2008		
			131,02	---	+ (...),59	14.04.2008		
			98,53	---	+2600,12	14.04.2008		
			46,16	---	+ (...),28	14.04.2008		
			38,34	---	+ (...),62	14.04.2008		
			15,95	---	+2700,57	14.04.2008		
			0,97	---	+ (...),54	9.05.2008		
05.2008	<u>517,40</u> ³⁾	10.05.2008	0	0	+ (...),14			
			330,00	0	+ (...),14	14.05.2008		

			230,00	0	+ (...),14	14.05.2008		
06.2008	517,40	10.06.2008	0,97	0	+ (...),71			
07.2008	517,40	10.07.2008	0,97	0	+ (...),28			
				-0,89	+1710,39	1.08.2008		
				+148,24	+ (...),63	1.08.2008		
08.2008	517,40	10.08.2008	0	0	+ (...),23			
			0,97	0	+ (...),20	12.08.2008		
			230,00	0	+ (...),20	14.08.2008		
			330,00	0	+1902,20	14.08.2008		
09.2008	517,40	10.09.2008	0,97	0	+ (...),77			
10.2008	517,40	10.10.2008	0,97	0	+868,37			
			460,00	0	+ (...),37	14.10.2008		
			660,00	0	+1988,37	14.10.2008		
11.2008	517,40	10.11.2008	0	0	+1470,97			
			31,80	0	+ (...),77	13.11.2008		
			200,00	0	+ (...),77	13.11.2008		
			230,00	0	1932,77	14.11.2008		
12.2008	517,40	10.12.2008	0	0	+ (...),37			
01.2009	517,40	10.01.2009	0	+132,04	+1030,01			
			330,00	0	+1360,01	14.01.2009		

02.2009	<u>519,98</u> ⁴⁾	10.02.2009	0	0	+840,03			
			660,00	0	+1500,03			
			440,00	0	+1940,03			
				-26,43	+1913,60			
				+255,18	+ (...),78			
03.2009	519,98	10.03.2009	0	0	+ (...),80			
			690,00	0	+ (...),80	11.03.2009		
			1000,00	0	+ (...),80	11.03.2009		
04.2009	519,98	10.04.2009	0	-46,48	+ (...),34			
			660,00	0	+ (...),34			
			500,00	0	+ (...),34			
				+768,68	+ (...),02			
05.2009	<u>578,19</u> ⁵⁾	10.05.2009	0	0	+ (...),83			
			270,00	0	+ (...),83	15.05.2009		
			330,00	0	+ (...),83	15.05.2009		
06.2009	578,19	10.06.2009	0	0	+ (...),64			
07.2009	578,19	10.07.2009	0	0	+ (...),45			
08.2009	<u>578,19</u> ⁶⁾	10.08.2009	0	0	+ (...),26			
09.2009	578,19	10.09.2009	0	0	+2410,07			

			270,00	0	+2680,07	16.09.2009		
			330,00	0	+3010,07	16.09.2009		
10.2009	578,19	10.10.2009	0	0	+ (...),88			
11.2009	578,19	10.11.2009	0	0	+ (...),69			
			540,00	0	+ (...),69			
			270,00	0	+ (...),69			
12.2009	578,19	10.12.2009	0	0	+2085,50			
01.2010	581,07²⁾	10.01.2010	0	0	+ (...).43			
			360,00	0	+ (...),43			
				-109,83	+ (...),60			
				+404,15	+ (...),75			
				-35,73	+ (...),02			
02.2010	581,07	10.02.2010	0	0	+ (...),95			
			260,00	0	+ (...),95	26.02.2010		
			360,00	0	+ (...),95	26.02.2010		
03.2010	581,07	10.03.2010	0	0	+1580,88			
			270,00	0	+1850,88	29.03.2010		
			350,00	0	+2200,88	29.03.2010		
				+92,83	+ (...),71			

				-4,02	+ (...),69			
04.2010	<u>644,00</u> 8)	10.04.2010	0	0	+ (...),69			
			300,00	0	+1945,69	19.04.2010		
			330,00	0	+ (...),69	19.04.2010		
05.2010	644,00	10.05.2010	0	0	+ (...),69			
			350,00	0	+1981,69	14.05.2010		
			280,00	0	+ (...),69	17.05.2010		
06.2010	644,00	10.06.2010	0	0	+ (...),69			
07.2010	644,00	10.07.2010	0	0	+973,69			
			550,00	0	+ (...),69	9.08.2010		
			1100,00	0	+ (...),69	9.08.2010		
08.2010	644,00	10.08.2010	0	0	+1979,69			
09.2010	644,00	10.09.2010	0	0	+ (...),69			
			280,00	0	+ (...),69	13.09.2010		
			330,00	0	+1945,69	13.09.2010		
				-9,74	+1935,95			
10.2010	644,00	10.10.2010	0	0	+ (...),95			
			0	-267,65	+ (...),30			
			0	-268,83	+755,47			

11.2010	644,00	10.11.2010	0	0	+111,47			
			340,00	0	+451,47	12.11.2010		
			280,00	0	+731,47	12.11.2010		
12.2010	644,00	10.12.2010	0	0	+87,47			
01.2011	644,00	10.01.2011	0	0	-556,53		10.01-13.02	6,74
			330,00	0	+433,47	13.02.2011		
			330,00	0	13.02.2011			
			330,00	0	13.02.2011			
02.2011	644,00	10.02.2011	0	0	-210,53		10.02-13.02	0
			330,00	0	+119,47	9.03.2011	10.02-9.03	6,19
03.2011	644,00	10.03.2011	0	0	-524,53			
				+110,65	-413,88			
				-114,66	-528,54			
04.2011	644,00	10.04.2011	0	0	- (...),54			
05.2011	644,00	10.05.2011	0	0	- (...),54			
			330,00	0	- (...),54	16.05.2011		
			330,00	0	- (...),54	16.05.2011		
06.2011	644,00	10.06.2011	0	0	-1800,54			
			360,00	0	-1110,54	29.06.2011		
			330,00	0	29.06.2011			

07.2011	644,00	10.07.2011	0	0	- (...),54			
			500,00	0	- (...),54	11.07.2011		
			500,00	0	-754,54	11.07.2011		
08.2011	644,00	10.08.2011	0	0	- (...),54			
			5000,00	0	+ (...),46	16.08.2011		
			730,00	0	+ (...),46	9.09.2011		
09.2011	644,00	10.09.2011	0	0	+ (...),46			
10.2011	<u>691,32</u> ⁹⁾	10.10.2011	0	0	+ (...),14			
				+673,94	+3670,08			
				-72,49	+ (...),59			
				+28,81	+ (...),40			
11.2011	691,32	10.11.2011	0	0	+ (...),08			
12.2011	691,32	10.12.2011	0	0	+ (...),76			
			850,00	0	+ (...),76			
01.2012	691,32	10.01.2012	0	0	+ (...),44			
			500,00	0	+ (...),44			
02.2012	691,32	10.02.2012	0	0	+ (...),12			
			1000,00	0	+ (...),12			
03.2012	<u>773,17</u> ¹⁰⁾	10.03.2012	0	0	+ (...),95			

			800,00	0	+ (...),95	12.03.2012		
				-693,35	+ (...),60			
				+1,29	+ (...),89			
04.2012	773,17	10.04.2012	0	0	+ (...),72			
			800,00	0	+ (...),72	13.04.2012		
			900,00	0	+ (...),72	9.05.2012		
05.2012	773,17	10.05.2012	0	0	+ (...),55			
06.2012	773,17	10.06.2012	0	0	+1926,38			
			800,00	0	+ (...),38			
07.2012	773,17	10.07.2012	800,00	0	+ (...),21			
08.2012	773,17	10.08.2012	0	0	+1980,04			
			730,00	0	+2710,04	16.08.2012		
09.2012	773,17	10.09.2012	0	0	+1936,87			
			800,00	0	+ (...),87	12.09.2012		
				+ (...),14	+ (...),01			
10.2012	<u>819,07</u> <u>11)</u>	10.10.2012	0	0	+ (...),94			
				-82,54	+ (...),40			
				-139,46	+ (...),94			
			820,00	0	+ (...),94	9.11.2012		

11.2012	819,07	10.11.2012	0	0	+2850,87			
12.2012	819,07	10.12.2012	0	0	+2031,80			
			600,00	0	+ (...),80	4.01.2013		
01.2013	<u>438,05</u> <i>12)</i>	10.01.2013	0	---	+ (...),75			
02.2013	<u>460,25</u> <i>13)</i>	10.02.2013	0	---	+ (...),50			
			1470,00	---	+ (...),50	13.02.2013		
			800,00	---	+ (...),50	8.03.2013		
03.2013	460,25	10.03.2013	0	---	+ (...),25			
			1000,00	---	(...),25	9.04.2013		
04.2013	460,25	10.04.2013	0	---	+ (...),00			
05.2013	460,25	10.05.2013	900,00	---	+ (...),75			
06.2013	460,25	10.06.2013	900,00	---	+ (...),50			
07.2013	<u>449,89</u> <i>14)</i>	10.07.2013	900,00	---	+ (...),61			
08.2013	449,89	10.08.2013	0	---	+ (...),72			
			840,00	---	+ (...),72	19.08.2013		
			850,00	---	+ (...),72	6.09.2013		
09.2013	449,89	10.09.2013	0	---	+ (...),83			
10.2013	449,89	10.10.2013	0	---	+ (...),94			

11.2013	449,89	10.11.2013	0	---	+ (...),05			
			1000,00	---	+ (...),05	12.11.2013		
			900,00	---	+ (...),05	9.12.2013		
12.2013	449,89	10.12.2013	0	---	+ (...),16			
01.2014	449,89	10.01.2014	0	---	+ (...),27			
			850,00	---	+ (...),27	13.01.2014		
02.2014	449,89	10.02.2014	0	---	+ (...),38			
			1000,00	---	+ (...),38	14.02.2014		
03.2014	449,89	10.03.2014	0	---	+ (...),49			
			1000,00	---	+ (...),49	11.03.2014		
04.2014	449,89	10.04.2014	1000,00	---	+ (...),60			
05.2014	449,89	10.05.2014	0	---	+ (...),71			
			850,00	---	+ (...),71	12.05.2014		
06.2014	449,89	10.06.2014	1000,00	---	+ (...),82			
			1000,00	---	+ (...),82			
07.2014	449,89	10.07.2014	0	---	+ (...),93			
08.2014	449,89	10.08.2014	0	---	+ (...),04			
			850,00	---	+ (...),04	11.08.2014		
09.2014	449,89	10.09.2014	850,00	---	+ (...),15			
10.2014	449,89	10.10.2014	850,00	---	+ (...),26			

11.2014	449,89	10.11.2014	0	---	+ (...),37			
			1000,00	---	+ (...),37	13.11.2014		
12.2014	449,89	10.12.2014	850,00	---	+ (...),48			
01.2015	449,89	10.01.2015	0	---	+ (...),59			
			850,00	---	+ (...),59	12.01.2015		
02.2015	449,89	10.01.2015	0	---	+ (...),70			
			850,00	---	+ (...),70	13.02.2015		
03.2015	449,89	10.01.2015	850,00	---	+ (...),81			
04.2015	449,89	10.01.2015	850,00	---	+ (...),92			
05.2015	449,89	10.01.2015	0	---	+ (...),03			
			850,00	---	+ (...),03	13.05.2015		
06.2015	449,89	10.01.2015	0	---	+ (...),14			
			850,00	---	+ (...),14	15.06.2015		
07.2015	449,89	10.01.2015	850,00	---	+ (...),25			
08.2015	449,89	10.01.2015	850,00	---	+ (...),36			
09.2015	449,89	10.01.2015	850,00	---	+ (...),47			
RAZEM					+ (...),47			

ad 1)

Od 1.08.2006 r. do 30.06.2007 r. (k. 121) czynsz – 3,39 zł x 47,32 m² = 160,41 zł

ad. 2)

Od 1.07.2007 r. do 30.04.2008 r. (k. 120) czynsz – $3,73 \text{ zł} \times 47,32 \text{ m}^2 = 176,50 \text{ zł}$

ad. 3)

Od 1.05.2008 r. do 31.01.2009 r. (k. 119, k. 99)

a) czynsz – **$4,10 \text{ zł}$** $\times 47,32 \text{ m}^2 = 194,01 \text{ zł}$

b) śmieci – **$7,43 \text{ zł}$** $\times 3 \text{ os.} = 22,29 \text{ zł}$

c) CO (ilość 125,62 m²) – $125,62 \times 1,00 \text{ zł} = 125,62 \text{ zł}$

d) c.w. – $94,46 \text{ m}^2 = 94,46 \text{ zł}$

e) z.w. – $44,26 \text{ m}^2 = 44,26 \text{ zł}$

f) ścieki – $36,76 \text{ m}^2 = 36,76 \text{ zł}$

Suma: 517,40 zł

ad. 4)

Od 1.02.2009 r. do 30.04.2009 r. (k. 101)

a) czynsz – $4,10 \text{ zł} \times 47,32 \text{ m}^2 = 194,01 \text{ zł}$

b) śmieci – **$8,29 \text{ zł}$** $\times 3 \text{ os.} = 24,87 \text{ zł}$

c) CO (ilość 125,62 m²) – $125,62 \times 1,00 \text{ zł} = 125,62 \text{ zł}$

d) c.w. – $94,46 \text{ m}^2 = 94,46 \text{ zł}$

e) z.w. – $44,26 \text{ m}^2 = 44,26 \text{ zł}$

f) ścieki – $36,76 \text{ m}^2 = 36,76 \text{ zł}$

Suma: 519,98 zł

ad. 5)

Od 1.05.2009 r. do 30.07.2009 r. (k. 118) zestawienie opłat przedstawia się następująco:

a) czynsz – **$5,54 \text{ zł}$** $\times 47,32 \text{ m}^2 = 262,15 \text{ zł}$

b) śmieci – $8,29 \text{ zł} \times 3 \text{ os.} = 24,87 \text{ zł}$

c) CO (ilość 125,62 m²) – $125,62 \times 1,00 \text{ zł} = 125,62 \text{ zł}$

d) c.w. – $94,46 \text{ m}^2 = 94,46 \text{ zł}$

e) z.w. – $44,26 \text{ m}^2 = 44,26 \text{ zł}$

f) ścieki – $36,76 \text{ m}^2 = 36,76 \text{ zł}$

Suma: 588,12 zł

Strona powodowa w zestawieniu za ten okres wskazuje jako należną kwotę 578,19 zł, stąd też taka kwota została ujęta w zestawieniu.

ad. 6)

Od 1.08.2009 r. do 31.12.2009 r. (k. 117, k. 95)

- a) czynsz – **5,33 zł** x 47,32 m² = 252,22 zł
- b) śmieci – 8,29 zł x 3 os. = 24,87 zł
- c) CO (ilość 125,62 m²) – 125,62 x 1,00 zł = 125,62 zł
- d) c.w. – 94,46 m² = 94,46 zł
- e) z.w. – 44,26 m² = 44,26 zł
- f) ścieki – 36,76 m² = 36,76 zł

Łącznie: 578,19 zł

ad. 7)

Od 1.01.2009 r. do 31.03.2010 r. (k. 94)

- a) czynsz – 5,33 zł x 47,32 m² = 252,22 zł
- b) śmieci – **9,25 zł** x 3 os. = 27,75 zł
- c) CO (ilość 125,62 m²) – 125,62 x 1,00 zł = 125,62 zł
- d) c.w. – 94,46 m² = 94,46 zł
- e) z.w. – 44,26 m² = 44,26 zł
- f) ścieki – 36,76 m² = 36,76 zł

Łącznie: 581,07 zł

ad. 8)

Od 1.04.2010 r. do 30.09.2011 r. (k. 93)

- a) czynsz – (5,33 zł x **1,25**) x 47,32 m² = 6,66 zł x 47,32 m² = 315,15 zł
- b) śmieci – 9,25 zł x 3 os. = 27,75 zł
- c) CO (ilość 125,62 m²) – 125,62 x 1,00 zł = 125,62 zł
- d) c.w. – 94,46 m² = 94,46 zł
- e) z.w. – 44,26 m² = 44,26 zł
- f) ścieki – 36,76 m² = 36,76 zł

Łącznie: 644,00 zł

ad. 9)

Od 1.10.2011 r. do 29.02.2012 r. (k. 116)

a) czynsz – $(6,13 \text{ zł} \times 1,25) \times 47,32 \text{ m}^2 = 7,66 \text{ zł} \times 47,32 \text{ m}^2 = 362,47 \text{ zł}$

b) śmieci – $9,25 \text{ zł} \times 3 \text{ os.} = 27,75 \text{ zł}$

c) CO (ilość 125,62 m²) – $125,62 \times 1,00 \text{ zł} = 125,62 \text{ zł}$

d) c.w. – $94,46 \text{ m}^2 = 94,46 \text{ zł}$

e) z.w. – $44,26 \text{ m}^2 = 44,26 \text{ zł}$

f) ścieki – $36,76 \text{ m}^2 = 36,76 \text{ zł}$

Łącznie: 691,32 zł

ad. 10)

Od 1.03.2012 r. do 30.09.2012 r. (k. 92)

a) czynsz – $(6,13 \text{ zł} \times 1,25) \times 47,32 \text{ m}^2 = 7,66 \text{ zł} \times 47,32 \text{ m}^2 = 362,47 \text{ zł}$

b) **abonament za dostawę wody i ścieków – 1,30 zł**

c) śmieci – $9,46 \text{ zł} \times 3 \text{ os.} = 28,38 \text{ zł}$

d) CO (**ilość 170 m²**) – $170 \times 1,00 \text{ zł} = 170 \text{ zł}$

e) c.w. – **130 m²** = 130 zł

f) z.w. – $44,26 \text{ m}^2 = 44,26 \text{ zł}$

g) ścieki – $36,76 \text{ m}^2 = 36,76 \text{ zł}$

Łącznie: 773,17 zł

ad. 11)

Od 1.10.2012 r. do 31.01.2013 r. (k. 116):

a) czynsz – $(6,90 \text{ zł} \times 1,25) \times 47,32 \text{ m}^2 = 8,63 \text{ zł} \times 47,32 \text{ m}^2 = 408,37 \text{ zł}$

b) abonament za dostawę wody i ścieków – 1,30 zł

c) śmieci – $9,46 \text{ zł} \times 3 \text{ os.} = 28,38 \text{ zł}$

d) CO (ilość 170 m²) – $170 \times 1,00 \text{ zł} = 170 \text{ zł}$

e) c.w. – $130 \text{ m}^2 = 130 \text{ zł}$

f) z.w. – $44,26 \text{ m}^2 = 44,26 \text{ zł}$

g) ścieki – $36,76 \text{ m}^2 = 36,76 \text{ zł}$

Łącznie: 819,07 zł

ad.12)

Strona powodowa przedstawiła dokumenty świadczące o faktycznym zużyciu mediów jedynie za okres do grudnia 2012 r. W związku z powyższym, za udowodnione za styczeń 2013 r. zostało przyjęte roszczenie w wysokości 438,05 zł, na które składa się:

- a) czynsz – 408,37 zł,
- b) abonament za dostawę wody i ścieków – 1,30 zł
- c) śmieci – 9,46 zł x 3 os. = 28,38 zł

ad. 13)

Od 1.02.2013 r. do 30.06.2013 r. (k. 89) zestawienie opłat przedstawia się następująco:

- a) czynsz – $(6,90 \text{ zł} \times 1,25) \times 47,32 \text{ m}^2 = 8,63 \text{ zł} \times 47,32 \text{ m}^2 = 408,37 \text{ zł}$
- b) abonament za dostawę wody i ścieków – 1,30 zł
- c) **śmieci – 16,86 zł x 3 os. = 50,58 zł**
- d) CO (ilość 170 m²) – $170 \times 1,00 \text{ zł} = 170 \text{ zł}$
- e) c.w. – $130 \text{ m}^2 = 130 \text{ zł}$
- f) z.w. – $44,26 \text{ m}^2 = 44,26 \text{ zł}$
- g) ścieki – $36,76 \text{ m}^2 = 36,76 \text{ zł}$

Łącznie: 841,27 zł

Strona powodowa przedstawiła dokumenty świadczące o faktycznym zużyciu mediów jedynie za okres do grudnia 2012 r. W związku z powyższym, za udowodnione w okresie od 1.02.2013 r. do 30.06.2013 r. zostało przyjęte roszczenie w wysokości 460,25 zł, na które składa się:

- a) czynsz – 408,37 zł,
- b) abonament za dostawę wody i ścieków – 1,30 zł
- c) śmieci – 9,46 zł x 3 os. = 50,58 zł

ad. 14)

Od 1.07.2013 r. do 30.09.2015 r. (k. 87) zestawienie opłat przedstawia się następująco:

- a) czynsz – $(6,90 \text{ zł} \times 1,25) \times 47,32 \text{ m}^2 = 8,63 \text{ zł} \times 47,32 \text{ m}^2 = 408,37 \text{ zł}$
- b) abonament za dostawę wody i ścieków – 1,30 zł
- c) **selektywne odpady komunalne – 47,32 m² x 0,85 zł = 40,22 zł**
- d) CO (ilość 170 m²) – $170 \times 1,00 \text{ zł} = 170 \text{ zł}$
- e) c.w. – $130 \text{ m}^2 = 130 \text{ zł}$

f) z.w. – 44,26 m² = 44,26 zł

g) ścieki – 36,76 m² = 36,76 zł

Łącznie: 830,91 zł

Strona powodowa przedstawiła dokumenty świadczące o faktycznym zużyciu mediów jedynie za okres do grudnia 2012 r. W związku z powyższym, za udowodnione w okresie od 1.07.2013 r. do 30.09.2015 r. zostało przyjęte roszczenie w wysokości 449,89 zł, na które składa się:

a) czynsz – 408,37 zł,

b) abonament za dostawę wody i ścieków – 1,30 zł

c) selektywne odpady komunalne – 47,32 m² x 0,85 zł = 40,22 zł.

Zgodnie z treścią przepisu art. 688¹ § 1 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Bezsporne w niniejszej sprawie jest, iż pozwani B. K. i J. K. związani są ze stroną powodową umową najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...). Zgromadzony w niniejszym postępowaniu materiał dowodowy, w szczególności przesłuchanie pozwanych, jak również przedstawione przez nich dokumenty wskazują że od grudnia 2013 r. pozwana M. F. nie zamieszkuje stale w lokalu położonym przy ul. (...) we W., ani nie korzysta z niego w inny sposób (np. przechowując swoje rzeczy). Pozwana pojawia się tam sporadycznie – jako gość, by odwiedzić swoich rodziców. Centrum życiowe pozwanej M. F. znajduje się w B., gdzie mieszka ze swoją rodziną.

Zgodnie z przepisem § 2 art. 688¹ k.c. odpowiedzialność za zapłatę czynszu i innych należnych opłat osób pełnoletnich mieszkających stale z najemcą ogranicza się do należności za okres ich stałego zamieszkiwania. Ocenic więc należy, iż stałe zamieszkiwanie jest warunkiem koniecznym do powstania solidarnej odpowiedzialności osoby dorosłej mieszkającej z najemcą za czynsz i inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Przepis art. 688¹ k.c. służący ochronie interesów najemcy, zawiera jednocześnie normę ustalającą granicę odpowiedzialności osoby dorosłej mieszkającej z najemcą, zabezpieczając w ten sposób i jej uzasadniony interes.

Pozwana M. F. wykazała, że w grudniu 2013 r. wyprowadziła się trwale z mieszkania najmowanego przez jego B. i J. K.. W związku z tym należy uznać, iż ta data (grudzień 2013 r.) stanowi granicę jej odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania z tytułu czynszu i innych opłat obciążających najemcę, gdyż wskazane w przepisie art. 688⁽¹⁾ k.c. stałe zamieszkiwanie z najemcą jest warunkiem koniecznym ponoszenia współodpowiedzialności materialnej za zobowiązania wynikające z umowy najmu. Dorosły domownik jest obowiązany do uczestniczenia w ponoszeniu kosztów trzymywania lokalu w czasie, kiedy rzeczywiście z niego korzysta, nie ma natomiast obowiązku uczestniczenia w kosztach utrzymania lokalu po jego opuszczeniu na stałe. Fakt wyprowadzenia się pozwanej M. F. nie był zresztą przez stronę powodową kwestionowany, (...) nie dowodziła dalszego zamieszkiwania pozwanej po grudniu 2013 r. w lokalu przy ul. (...) we W..

Jednakże – co wskazano powyżej – mimo uznania, iż pozwana M. F. nie odpowiada za zapłatę czynszu za lokal położony we W. przy ul. (...), począwszy od stycznia 2014 r., sąd przyjął, że zasadnym było naliczanie przez powodową (...) opłat dla 3 osób, jako że nikt z pozwanych nie zgłosił faktu trwałego opuszczenia przedmiotowego lokalu przez M. F.. Sam fakt wymeldowania się pozwanej i dokonania zameldowania w B. nie jest równoznaczny ze zgłoszeniem tego faktu wynajmującemu. Dopelnienie obowiązku meldunkowego, skierowane do gminy jako organu administracji, nie może być jednocześnie traktowane jako wypełnienie wynikającego z umowy najmu obowiązku informowania wynajmującego o zmianach, skutkujących modyfikacją wysokości należności z tytułu stosunku najmu.

Jednakże mając na uwadze, że brak jest podstaw do uznania, iż istnieją zaległości w opłatach za lokal także w okresie, za których odpowiadała solidarnie pozwana M. F., również wobec tej pozwanej powództwo zostało w całości oddalone.

Zaznaczenia wymaga, że kwoty czynszu wpłacane okresowo nie są zaliczane na poczet jednego świadczenia (inaczej niż to ma miejsce w przypadku świadczeń jednorazowych, spełnianych sukcesywnie lub ratalnie). Świadczenie najemcy z tytułu czynszu stanowi świadczenie okresowe, polegające na przekazywaniu określonej kwoty pieniężnej w oznaczonych odstępach czasu. W przypadku świadczeń okresowych mamy do czynienia z wieloma pojedynczymi świadczeniami okresowymi, z których każde wymagalne jest w innym terminie i w innym też terminie ulega przedawnieniu. W konsekwencji każde z tych świadczeń stanowi odrębny dług, chociaż jest to dług tego samego rodzaju. Dlatego dłużnik może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług (czynsz najmu za jaki okres) chce zaspokoić. (wyrok SN z dnia 7.01.2009 r., sygn. II CSK 409/08, LEX nr 523607 i wyrok S.A. w Warszawie z dnia 19.06.2013 r., sygn. I ACa 1125/12, LEX nr 1349977)

Orzeczenie o kosztach w punkcie III procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. i zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanych koszty zastępstwa pełnomocnika, powiększone o koszty uiszczonyj opłaty skarbowej.

Z tych względów sąd orzekł jak w wyroku.