

Sygn. akt XIV C 2137/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2021 r.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Anna Samosiuk
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Dacewicz

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2021 r. w Bydgoszczy na rozprawie

sprawy z powództwa K. J.

przeciwko D. L.

o zapłatę

- zasądza od pozwanej na rzecz powoda 4200,02 zł (cztery tysiące dwieście złotych dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądza od powoda na rzecz pozwanej 2473 zł (dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sędzia Sądu Rejonowego Anna Samosiuk

Sygn. akt XIV C 2137/20

UZASADNIENIE

Powód K. J. wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym i zasądzenie od pozwanej D. L. kwoty 31.635,68 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto domagał się zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) zaś pozostali współwłaściciele upoważnili go do zajmowania się sprawami tej nieruchomości. Powód wyjaśnił, że lokal nr (...) zajmowany był przez K. Z. oraz jej córkę D. L., które za zajmowanie lokalu powinny uiszczać czynsz w wysokości 440 zł miesięcznie. Powód podniósł, że po śmierci K. Z., dnia 24 stycznia 2020 r., pomiędzy pozwaną a administratorem nieruchomości zawarte zostało porozumienie, w którym pozwana zobowiązała się uregulować wieloletnie zadłużenie z tytułu opłat czynszowych oraz opłat niezależnych od wynajmującego za okres ostatnich 5 lat. Powód wyjaśnił, że na kwotę żądania pozwu składają się należności w łącznej kwocie 31480 zł oraz odsetki ustawowe od tej kwoty obliczone od daty wymagalności wskazanej w wezwaniu do zapłaty do dnia wniesienia pozwu.

Zarządzeniem z dnia 18 maja 2020 r. stwierdzono brak podstaw do rozpoznania sprawy w postępowaniu nakazowym.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu zaprzeczyłam, aby uznała istnienie długu będącego przedmiotem procesu podnosząc, że z treści porozumienia z dnia 24 stycznia 2020 r. wynika, że jedynie przyjęła do wiadomości informacje o jego istnieniu. Wskazała nadto, że od dnia 17 sierpnia 2017 r. nie zamieszkiwała w lokalu którego pozew dotyczy, nie jest zatem osobiście odpowiedzialna za zadłużenie z tego tytułu. Podniosła nadto, że odrzuciła spadek po matce, a zatem nie jest również odpowiedzialna jako jej spadkobierca.

W toku procesu pozwana podnosiła również, że powód nie wykazał zasadności powództwa co do wysokości. Podniosła nadto zarzut przedawnienia roszczenia.

Sąd ustalił, co następuje:

Zabudowana nieruchomość położona w B. przy ulicy (...) stanowi własność K. J., A. F. oraz K. S., każdego z nich w 1/3 części. Za zgodą pozostałych współwłaścicieli powód K. J. zajmuje się wszystkimi sprawami dotyczącymi tej nieruchomości.

O. ści bezsporne

K. Z. była najemcą lokalu nr (...) znajdującego w budynku położonym na terenie wyżej opisanej nieruchomości. Oświadczeniem z dnia 10 czerwca 2010 r. wysokość czynszu za zajmowanie tego lokalu ustalono na 440 zł miesięcznie. Na mocy porozumienia pomiędzy najemcą a powodem czynsz obniżono o 120 zł w zamian za co K. Z. zobowiązała się sprzątać części wspólne nieruchomości. Poza czynszem najemczyni zobowiązana była do uiszczania opłat za doprowadzenie wody oraz odprowadzenie ścieków a także opłaty za wywóz nieczystości stałych. W okresie od stycznia 2017 r. do sierpnia 2017 r. łączna wysokość opłat za zajmowanie lokalu wyniosła 4179,35 zł. K. Z. przez wiele lat nie uiszczala opłat za zajmowanie lokalu.

Dowody: o świadczenie z dnia 10 czerwca 2010 r. k. 23, roczne rozliczenie czynszu k. 139, rozliczenie czynszu za miesiące od stycznia do sierpnia 2017 r. k. 140 – 147, zeznania powoda k. 410 – 411,

K. Z. mieszkała wraz z córką D. L. oraz dwójką jej dzieci.

O. śc bezsporna

D. L. wyprowadziła się z lokalu nr (...) przy ulicy (...) na początku września 2017 r. i zamieszkała na ul. (...).

Dowody: umowa najmu z dnia 17 sierpnia 2017 r. k. 54 – 55, oświadczenie z dnia 6 maja 2021 r. k. 392, wezwania na posiedzenie z dnia 26 lutego 2018 r. k. 399 – 400, decyzja z dnia 17 listopada 2018 r. k. 401, decyzja z dnia 8 sierpnia 2018 r. k. 402, postanowienie z dnia 14 września 2018 r. k. 403, zeznania świadka M. S. k. 408, zeznania świadka P. L. k. 409, zeznania pozwanej k. 411 – 413.

K. Z. zmarła dnia 15 grudnia 2019 r.

O. śc bezsporna

Dnia 24 stycznia 2020 r. pozwana podpisała oświadczenie, w którym wskazała między innymi, że jako córka najemcy i osoba, która wraz z córką i synem jest aktualnie zameldowana w lokalu nr (...) przy ul. (...), przekazuje administratorowi ten lokal. W dokumencie tym znalazło się nadto oświadczenie administratora domu o tym, że wyżej wymieniony lokal jest zadłużony za lata 2015 – 2019 na kwotę 31.840 zł. Pozwana oświadczyła, że „przyjmuje do wiadomości i potwierdza zadłużenie”. W oświadczeniu administrator stwierdził również, że „współwłaściciele

nieruchomości będą dochodzić swych praw i domagać się uregulowania zaległych należności od użytkowników lokalu”.

O. śc bezsporna, vide: oświadczenie z dnia 24 stycznia 2020 r. k. 26.

Sąd zważył, co następuje:

Powód domagał się od pozwanej zapłaty należności związanych z zajmowaniem lokalu nr (...) przy ul. (...) w B. za okres od roku 2015 do roku 2019 wskazując, że pozwana zamieszkiwała w tym okresie wspólnie z najemcą lokalu. Spór pomiędzy stronami dotyczył tego, czy pozwana zamieszkiwała w tym lokalu przez cały okres objęty żądaniem pozwu. Pozwana podnosiła bowiem, że nie mieszkała w tym lokalu od września 2017 r.

Zgodnie z art. 6881 § 1 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Stosownie do treści § 2 tego przepisu, odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Zgodnie z art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. To na powódzie spoczywał zatem ciężar wykazania, że pozwana zamieszkiwała wspólnie z najemcą w lokalu którego pozew dotyczył w okresie, za jaki domagał się zapłaty.

Zgromadzony w toku procesu materiał dowody potwierdził, że pozwana zamieszkiwała w tym lokalu, lecz jedynie do sierpnia 2017 r.

Do akt sprawy dołączono umowę z dnia 17 sierpnia 2017 r., z której wynika, że pozwana w tym dniu, wraz ze swoim przyszłym mężem P. L., wynajęła lokal nr (...) przy ulicy (...) w B.. O tym, że pozwana przeprowadziła się do tego lokalu we wrześniu 2017 r. świadczą nie tylko zeznania pozwanej oraz jej męża ale również zeznania świadka M. S.. Ponadto, z dokumentów załączonych do pisma z dnia 26 sierpnia 2021 r. wynika, że adres przy ul. (...) był wskazywany jako adres zamieszkania pozwanej oraz jej syna w 2018 roku w postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Bydgoszczy a także w postępowaniach administracyjnych oraz w postępowaniu karnym. Ponadto, biorąc pod uwagę zasady doświadczenia życiowego należy stwierdzić, że przeważająca większość osób zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych właśnie po to, aby w lokalach tych mieszkać. Mając na względzie sytuację majątkową pozwanej, która nie była osobą majątną wydaje się być nieprawdopodobne, aby brała ona na siebie obowiązki związane z uiszczaniem należności za najem lokalu przy ul. (...), w którym nie miałyby mieszkać. Tym bardziej, że wynajęła ten lokal wspólnie ze swoim przyszłym mężem. O tym, że pozwana nie zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) pośrednio świadczą również zeznania świadka T. J. który przyznał, że podczas spotkania dnia 24 stycznia 2020 r. pozwana poinformowała go, że nie mieszka w lokalu zajmowanym przez matkę od 2017 r. Należy również zwrócić uwagę na to, że lokal został wydany właścicielom niemal od ręki po śmierci matki pozwanej oraz na to, że w dokumencie o nazwie „porozumienie” z dnia 24 stycznia 2020 r. pozwana określana jest jako „córka najemcy” oraz „osoba... aktualnie zameldowana”.

Z zeznań świadka Ł. W., T. J. oraz pozwanego wynika wprawdzie, że pozwana była widywana w tym lokalu do dnia śmierci matki. Nie oznacza to jednak, że stale zamieszkiwała w tym lokalu w rozumieniu art. 6881 k.c. Należy bowiem mieć na względzie to, że matka pozwanej była osobą samotną a pozwana mieszkała stosunkowo niedaleko niej, jest zatem zrozumiałym, że pozwana matkę często odwiedzała a nadto korzystała z jej pomocy w opiece nad dziećmi.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że na podstawie art. 6881 § 1 i 2 k.c. pozwana ponosi odpowiedzialność za zapłatę należności za zajmowanie lokalu jedynie za okres do sierpnia 2017 r. W tym miejscu należy wskazać, że to, iż pozwana przekazywała regularnie pieniądze na pokrycie opłat swojej matce nie ma dla rozstrzygnięcia o zasadności powództwa znaczenia, albowiem fakt ten nie powodował umorzenia zobowiązań wobec powoda, wobec którego pozwana była przez fakt zamieszkiwania osobiście zobowiązana.

W toku procesu pozwana podniosła zarzut przedawnienia, który okazał się uzasadniony co do części zgłoszonych roszczeń.

Zgodnie z art. 117 § 1 k.p.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Stosownie do treści § 2 art. 117 k.c. po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne.

Jak stanowi art. Art. 123 § 1 pkt. 1 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. Czynnością taką jest niewątpliwie wniesienie powództwa o zapłatę. Pozew w niniejszej sprawie złożony został dnia 24 kwietnia 2020 r. (data nadania w urzędzie pocztowym)

W tym miejscu należy zauważyć, że powód nie wskazał jaki termin zapłaty czynszu ustaliły strony. Z oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości czynszu z dnia 10 czerwca 2010 r. wynika, że winien on być uiszczany do dziesiątego dnia każdego miesiąca., co jest zgodne z regulacją zawartą w art. 669 § 2, zgodnie z którym „Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Należności wynikające ze stosunku najmu, jako świadczenia okresowe, ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat od dnia wymagalności (art. 118 k.c.). Przy ocenie podniesionego zarzutu przedawnienia należało jednak mieć na względzie zmiany wprowadzone ustawą z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, która to zmiana wprowadziła zasadę, że koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata.

Jednocześnie art. 5 ust. 1 ustawy zmieniającej wprowadził zasadę, zgodnie z którą do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Omawiane Zmiany weszły w życie dnia 9 lipca 2018 r. a zatem w czasie, kiedy część roszczeń objętych żądaniem pozwu była już przedawniona. Dotyczy to roszczeń za okres od stycznia 2015 do czerwca 2015 r., które uległy przedawnieniu odpowiednio w styczniu, lutym, marcu, kwietniu, maju i czerwcu 2018 r., a zatem przed wejście w życie wyżej wskazanych zmian.

Kwestię przedawnienia roszczeń dotyczące okresu od lipca 2018 r. należało rozważyć przez pryzmat art. 118 k.c. przy uwzględnieniu wprowadzonych zmian, albowiem w dniu wejścia ich życie, nie były one przedawnione.

Stosując zatem art. 118 w brzmieniu po nowelizacji należało dojść do wniosku, że przedawnione są również roszczenia za okres od lipca 2015 do grudnia 2016. Te roszczenia uległy bowiem przedawnieniu z upływem dnia 31 grudnia 2018 r.- co do roszczeń wymagalnych w roku 2015 r. oraz z upływem dnia 31 grudnia 2019 – co do roszczeń wymagalnych w roku 2016. Należy bowiem przypomnieć, że pozew wniesiono w kwietniu 2020 r., a zatem po upływie terminu przedawnienia tych roszczeń.

Odnosząc się do kwestii uznania tych roszczeń przez pozwaną oświadczeniem z dnia 24 stycznia 2020 r. należy wskazać, że oświadczenie to nie mogło mieć wpływu na przerwanie biegu terminu przedawnienia roszczeń za wyżej wskazany okres albowiem zostało złożone już po upływie terminu przedawnienia. Ponadto z treści oświadczenia z dnia 24 stycznia 2020 r. nie wynika, aby pozwana potwierdziła, że jest dłużnikiem powoda na wskazaną w piśmie kwotę. Oświadczyła jedynie, że przyjmuje do wiadomości i potwierdza, że lokal jest zadłużony (kwestia ta nigdy nie była pomiędzy stronami sporna) nie przyznała jednak, że to ona jest odpowiedzialna za spłatę zadłużenia. Wręcz przeciwnie, z treści dokumentu wynika, że współwłaściciele będą dochodzić swych praw i domagać się uregulowania zaległych należności, co oznacza pośrednio, że nie było zgody pozwanej, aby obciążać ją zadłużeniem w całości.

W toku procesu nie wykazano okoliczności które wskazywały by na to, że skorzystanie przez pozwaną z prawa do uchylenia się od jego zaspokojenia roszczenia, byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Biorąc pod uwagę powyższe należało uznać, że jedynie roszczenia za okres od stycznia 2017 r. do sierpnia 2017 r. są roszczeniami, których termin przedawnienia został przerwany na skutek wniesienia dnia 24 kwietnia 2020 r. pozwu w niniejszej sprawie zgodnie z zasadą, że koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że uzasadnione są roszczenia wynikające z zajmowania przez pozwaną lokalu za okres od stycznia 2017 r. do sierpnia 2017 r.

Oceniając zasadność powództwa co do wysokości Sąd miał na względzie to, że z dokumentów przedłożonych przez powoda wynika, że czynsz za najem lokalu ustalono na kwotę 440 zł miesięcznie. Powód zeznał jednak, że należność ta, na mocy porozumienia, została obniżona o 120 zł w zamian za zobowiązanie się najemcy do sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości. Powyższe znajduje również odzwierciedlenie w treści dokumentu o nazwie „roczne rozliczenie czynszu lokalu nr (...) przy ulicy (...) w B. za 2017 r.” (k. 139) a także w dokumentach zawierających rozliczenie należności za lokal za poszczególne miesiące (k. 140 – 147). Całokształt dokumentacji dołączonej do akt sprawy wskazuje na to, że rozliczenia należności związanych z zajmowanym przez pozwaną lokalem prowadzone były na bieżąco a ich rzetelność nie budzi wątpliwości co do ich wiarygodności jeśli się zważy, że ani pozwana ani jej matka dotychczas nigdy tych rozliczeń nie kwestionowały. W swoich zeznaniach powód szczegółowo wyjaśnił również, w jaki sposób obliczano należności za zużycie wody i odprowadzenie ścieków dotyczące lokalu nr (...). Z zeznań tych wynika, że przyjęta metodologia jest prawidłowa i powszechnie stosowana w stosunku do lokali, w których użycie wody jest nieopomiarowane. Z kolei wysokość opłat za wywóz nieczystości stałych jest niezależna od właściciela a stawki te są powszechnie znane.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że wysokość opłat za okres od stycznia 2017 r. do sierpnia 2017 r. została przez powoda udowodniona również co do wysokości. Łącznie za ten okres pozwana winna zapłacić 4179,35 zł.

Do tej kwoty Sąd doliczył odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia za okres od dnia 27 marca 2020 r. do dnia 24 kwietnia 2020 r. w kwocie 20,67 zł albowiem powód domagał się w pozwie, poza należnością główną, również odsetek, które skapitalizował za wyżej wskazany okres. Powyższe znajdowało oparcie w treści art. 359 § 1 k.c. w zw. z 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 482 § 1 k.c.

Mając powyższe na względzie, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda 4.200,02 zł wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2020 r. tj. od dnia wytoczenia powództwa, do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Powód wygrał proces w 13 %, powinien zatem ponieść koszty procesu w 87 % zaś pozwana w 13%. Koszty powoda to: opłata od pozwu w wysokości 1582 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 3600 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 listopada 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Łącznie 5182 zł. Koszty pozwanej to wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 3600 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 listopada 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Łącznie koszty procesu wyniosły 8.799 zł. 87 % z tej kwoty to kwota 7.655,13 zł jaką winien ponieść powód. Powód poniósł dotychczas jedynie 5182 zł, co uzasadniało zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kwoty 2473 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Anna Samosiuk

a