

Sygn. akt VIII C 1083/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł. – (...) w Ł.

przeciwko G. L. (primo voto W.)

o zasądzenie kwoty 2.716,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 maja 2015 roku do dnia zapłaty

1) oddać powództwo;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 208,73 zł (dwieście osiem złotych i siedemdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1083/16

UZASADNIENIE

W dniu 14 maja 2015 roku powód Gmina Ł. – (...) Ł. w Ł. (obecnie Gmina Ł. – (...) w Ł.), reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wytoczył przeciwko pozwanym solidarnie G. W. i S. W. powództwo o zasądzenie kwoty 3.963,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Na podstawie umowy najmu pozwani zobowiązani byli do płacenia powodowi czynszu do 10-go dnia każdego miesiąca. Pozwani zaniechali ponoszenia opłat. Niniejszym pozwem powód dochodzi zapłaty kwoty 3.963,29 zł, w tym 2.481,68 zł należności głównej za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku oraz 1.481,61 zł odsetek za okres od dnia 11 stycznia 2009 roku do dnia 31 marca 2015 roku. Pomimo wezwania do zapłaty pozwani nie spłacili zadłużenia. **(pozew k. 2-5)**

W dniu 20 maja 2015 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanym solidarnie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 3503/15). **(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 25)**

Pozwana G. L. primo voto W., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżyła powyższy nakaz zapłaty w części – w zakresie kwoty 2.716,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, wnosząc w tym zakresie o oddalenie powództwa. Wyjaśniła, że w dniu 9 marca 2011 roku wymeldowała się z przedmiotowego lokalu i dokonała wymiany dowodu osobistego. Na przełomie kwietnia i maja 2011 roku

pozwana udała się do siedziby powoda, któremu zgłosiła fakt wymeldowania oraz wyprowadzenia się z lokalu. Ponadto poinformowała pracownika powoda, że wypowiada we własnym imieniu stosunek najmu, na potwierdzenie czego usiłowała złożyć stosowne oświadczenie, które jednak przez pracownika nie zostało przyjęte. Argumentował on bowiem, że pozwana winna pojawić się wraz z mężem, co nie było możliwe, mąż pozwanej jest bowiem alkoholikiem. Pomimo nieprzyjęcia oświadczenia powód od maja 2011 roku obniżył wysokość czynszu za lokal, przyjmując za podstawę wyliczenia, że w lokalu zamieszkuje jedna osoba. W ocenie strony pozwanej złożone przez nią oświadczenie odniosło zamierzony skutek (art. 65 § 1 i § 2 k.c.), jednoznacznie wskazywało bowiem na zamiar rozwiązania umowy. **(sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 39-40)**

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał powództwo i podniósł, że ewentualna zmiana miejsca zamieszkania przez pozwaną nie wpłynęła na trwałość łączącego ją z powodem stosunku najmu. Podkreślił, że poinformowanie o ewentualnej zmianie miejsca zamieszkania jest jednym z obowiązków najemcy w czasie trwania najmu. Pozwana jedynie wniosła o zmniejszenie wysokości naliczeń za media, tak by były one naliczane za jedną osobę. Nie wykazała zatem należytej staranności w trosce o własne interesy, nie informując powoda o ewentualnym opuszczeniu lokalu i zmianie miejsca zamieszkania. **(odpowiedź na sprzeciw k. 58-59)**

W toku dalszego postępowania stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie, przy czym na rozprawie w dniu 9 listopada 2016 roku pozwana wyjaśniła, że kwestionuje należności naliczone za okres od dnia 1 maja 2011 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku, w zakresie których podnosi zarzut przedawnienia roszczenia. W odniesieniu do zgłoszonego przez pozwaną zarzutu powód wniósł o uznanie go za sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Na rozprawie w dniu 22 marca 2017 roku powód dodatkowo oświadczył, że od maja 2011 roku naliczenia należności za lokal dokonywano za jedną osobę. Powód nie potrafił jednak wyjaśnić, w oparciu o jakie przesłanki zmienił wysokość należności czynszowych. **(protokół rozprawy k. 82-85, k. 115-117, k. 127-130, k. 137-138, k. 144-148, pismo procesowe powoda k. 88)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 sierpnia 2008 roku ówczesni małżonkowie G. i S. W. zawarli z poprzednikiem prawnym powoda umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemców do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat za świadczenia dodatkowe. Na dzień zawarcia umowy opłaty te wynosiły łącznie 103,58 zł miesięcznie i podlegały zapłacie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca. **(umowa najmu lokalu k. 8-9, okoliczności bezsporne)**

W 2010 roku pozwana wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu, a następnie w marcu 2011 roku dokonała wymeldowania spod adresu oznaczonego w pozwie. Po odebraniu nowego dowodu osobistego, na przełomie kwietnia/maja 2011 roku G. L. pojawiła się w filii powoda przy ul. (...) w Ł., celem rozwiązania umowy najmu. W budynku pozwana spotkała B. R., którą знаła, jako administratora przedmiotowej nieruchomości i do której miała zaufanie. Wprawdzie w tym czasie B. R. pełniła inną funkcję (pracowała w dziale technicznym), to jednocześnie przynajmniej raz w miesiącu pojawiała się w filii, o której mowa wyżej. Pozwana poinformowała B. R., że chce rozwiązać umowę najmu i wówczas obie kobiety przeszły do pomieszczenia, w którym pracownica powoda wcześniej urzędowała jako administrator. Tam pozwana okazała rozmówczyni dowód osobisty z nowym adresem zameldowania, a nadto powiedziała, że sporządziła pisemne oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu, w treści którego w razie potrzeby może nanieść stosowne poprawki. Gdy pozwana sięgała po przygotowany dokument B. R. poinformowała ją, że nie może przyjąć przedmiotowego oświadczenia, musi być przy tym mąż pozwanej, skoro umowa najmu została zawarta także przez męża, to musi on być obecny przy jej rozwiązaniu przez współnajemcę i przejąć cały lokal na siebie. G. L. próbowała tłumaczyć rozmówczyni, że z uwagi na problem alkoholowy jej męża i neutrzymywanie z nim żadnego kontaktu, ich wspólne pojawienie się w administracji nie jest możliwe, co jednak nie przyniosło żadnego efektu. W rezultacie pozwana nie złożyła w filii powoda pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. **(dowód z przesłuchania pozwanej k. 116 w zw. z k. 83-84, oraz dodatkowe przesłuchanie k. 147, kserokopia**

dowodu osobistego k. 46-47, kserokopia dowodu osobistego k. 50-51, kserokopia oświadczenia k. 52, zeznania świadka B. R. k. 145-146 i k. 147-148)

Informacja przekazana pozwanej przez B. R. nie była prawidłowa. W tamtym czasie powód dopuszczał możliwość rozwiązania umowy najmu przez współmałżonka w sytuacji, gdy umowa ta była rozwiązywana wyłącznie w stosunku do tej osoby. Wprawdzie co do zasady obecność drugiego małżonka była w takim przypadku wymagana, jednak często w praktyce zdarzało się, że przychodził jeden małżonek, który informował, że nie zna adresu współmałżonka, bądź też podawał zupełnie inny adres. Pracownicy powoda nie wywierali wówczas presji, żeby był drugi małżonek, wychodząc z założenia, że „jeżeli ludzie się rozstają to na ogół nie chodzą razem”. Gdy u powoda pojawiał się wyłącznie jeden małżonek, to brakująca osoba była zapraszana w innym terminie.

Po przekazaniu przez pozwaną informacji, o których mowa wyżej, powód począwszy od maja 2011 roku zmienił wysokość czynszu należnego z tytułu najmu przedmiotowego lokalu, przyjmując na potrzeby ustalenia jego wartości, że w lokalu przebywa wyłącznie jedna osoba. Zmniejszenie przez powoda przypisu za lokal zawsze odbywało się w oparciu o określone dokumenty, tj. wypowiedzenie umowy wraz z oświadczeniem o opuszczeniu lokalu albo wraz z zaświadczeniem o wymeldowaniu. W przypadku, gdy z drugim małżonkiem, który pozostawał najemcą, nie było żadnego kontaktu, powód nie podejmował dodatkowych czynności, przy czym umowa w stosunku do tej osoby w dalszym ciągu obowiązywała. Mogło być również tak, że zmniejszenie przypisu następowało wyłącznie w oparciu o dostarczenie dokumentów potwierdzających opuszczenie lokalu. **(dowód z przesłuchania pozwanej k. 116 w zw. z k. 83-84, oraz k. 147, zeznania świadka G. G. k. 128-129, zeznania świadka B. R. k. 145-146 i k. 147-148)**

W dniu 6 czerwca 2011 roku powód sporządził pismo skierowane do pozwanych z wezwaniem do zapłaty zadłużenia za lokal w kwocie 2.636,33 zł w terminie 1 miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. **(kserokopia monitu ostatecznego k. 11)**

W dniu 30 sierpnia 2011 roku pozwana zgłosiła się do Administracji informując, że S. W. nielegalnie wynajmuje mieszkanie.

W notatce służbowej z dnia 4 lipca 2011 roku administrator P. K. wskazał, że „tytuł prawny do lokalu posiada małżeństwo G. i S. W., małżeństwo ponoć przebywa poza granicami kraju. Administrator zastał w lokalu K. R. i M. B., którzy twierdzili, że opiekują się lokalem podczas nieobecności małżeństwa G. i S. W.”. **(dowód z przesłuchania pozwanej k. 116 w zw. z k. 83-84, kserokopia notatki służbowej k. 122)**

W dniu 25 sierpnia 2011 roku pozwana złożyła w (...) S.A., który dostarczał energię elektryczną do lokalu oznaczonego w pozwie, oświadczenie o wypowiedzeniu umowy o świadczenie usługi dystrybucji i sprzedaży energii elektrycznej. **(kserokopia oświadczenia k. 52)**

W kartotece konta „za okres od stycznia 2009 roku do 30 czerwca 2013 roku” końcowe zadłużenie za korzystanie z przedmiotowego lokalu zostało oznaczone na kwotę 2.481,68 zł tytułem „czynszu” i 951,35 zł tytułem „odsetek”. Kartoteka ta nie rozpoczyna się w dniu 1 stycznia 2009 roku od salda zerowego, a od zadłużenia w łącznej kwocie 164,29 zł. Wykazane w kartotece konta korekty, jak również wartości ujemne, nie zostały opatrzone żadnym komentarzem, nie wiadomo co było podstawą ich naliczenia. (k. 13-19)

W karcie lokalu oznaczonej datą wydruku 17 luty 2015 roku należność za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu została oznaczona na kwotę 129,26 zł, przy czym uwzględniała ona zamieszkiwanie w lokalu (...) osób. (k. 10)

W aktach sprawy brak jest dokumentów, z których wynikałaby wysokość należności czynszowej za okres do stycznia 2009 roku do czerwca 2013 roku. **(karta lokalu k. 10, kartoteka konta k. 13-19)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, a także w oparciu o dowód z przesłuchania pozwanej oraz zeznania świadków.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo skierowane przeciwko pozwanej G. L. w zakresie kwoty 2.716,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty (w zakresie zaskarżonym sprzeciwem) nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Rozważania w niniejszej sprawie rozpocząć należy od oceny zgłoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia, skuteczne podniesienie przedmiotowego zarzutu jest bowiem wystarczające do oddalenia powództwa bez potrzeby ustalenia, czy zachodzą wszystkie inne przesłanki prawnomaterialne uzasadniające jego uwzględnienie, a ich badanie w takiej sytuacji staje się zbędne (por. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2006 r. III CZP 84/05, OSNC 2006/7-8/114 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2010 r., I CSK 653/09, Lex nr 741022).

Zarzut ten okazał się częściowo zasadny. Zgodnie z art. 117 § 2 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. Przepis art. 117 § 1 k.c. stanowi z kolei, że z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Roszczenie dochodzone niniejszym powództwem bez wątplenia jest roszczeniem majątkowym. Zgodnie z art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny inaczej nie stanowi, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. W przedmiotowej sprawie zastosowanie będzie miał trzyletni termin przedawnienia roszczeń, jako że roszczenie objęte żądaniem powoda (tj. roszczenie zapłaty czynszu najmu) jest niewątpliwie roszczeniem o świadczenie okresowe, polega ono bowiem na przekazywaniu określonej kwoty pieniężnej w oznaczonych odstępach czasu (por. wyrok SN z dnia 7.01.2009 r., II CSK 409/08, LEX nr 523607).

Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Bieg przedawnienia przerywa się m.in. 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, ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia (art. 123 § pkt 1 k.c.) oraz przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której przysługuje (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.). Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo, przy czym w razie przerwania przedawnienia w sposób wskazany w art. 123 § 1 pkt 1 k.c., biegnie ono na nowo dopiero po zakończeniu postępowania (art. 124 k.c.). Bieg terminu przedawnienia ulega zawieszeniu w przypadkach wskazanych w art. 121 k.c. Początkiem biegu terminu przedawnienia jest chwila wymagalności roszczenia. W niniejszej sprawie czynsz najmu (wraz z dodatkowymi opłatami) podlegał zapłacie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca, zgodnie z treścią umowy najmu. W konsekwencji termin wymagalności biegł odrębnie dla każdej miesięcznej należności czynszowej.

W niniejszej sprawie powód dochodził zasądzenia łącznie kwoty 3.963,29 zł, w tym 2.481,68 zł tytułem czynszu za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku oraz 1.481,61 zł z tytułu odsetek naliczonych za okres od dnia 11 stycznia 2009 roku do dnia 31 marca 2015 roku, przy czym pozwana zaskarżyła wyłącznie dochodzoną przez powoda należność za okres od dnia 1 maja 2011 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku. Z przedmiotowym powództwem powód wystąpił dopiero w dniu 14 maja 2015 roku, co oznacza, że należności za okres od maja 2011 roku do maja 2012 roku włącznie uległy przedawnieniu, zarówno w zakresie należności głównej, jak i należności ubocznych (odsetek i kosztów upomnień). Bezspornie bowiem roszczenie z tytułu odsetek przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego (por. m.in. wyrok SA w Warszawie, I ACa 1156/10, LEX nr 1120058; wyrok SA w Poznaniu z dnia 24.01.2006 r., I ACa 795/05, LEX nr 186529; wyrok SN z dnia 24.05.2005 r., V CK 655/04, LEX nr 152449; uchwała SN w składzie 7 sędziów z dnia 26.01.2005 r., III CZP 42/04, OSNC 2005/9/149).

W przedmiotowej sprawie w ocenie Sądu nie doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia przez jakąkolwiek czynność podjętą przez pozwaną. Okoliczność ta w żaden sposób nie tylko nie została wykazana przez powoda, ale nawet nie była podnoszona w jego twierdzeniach. W sprawie nie doszło również do zrzeczenia się zarzutu przedawnienia przez pozwaną.

Zarówno orzecznictwo Sądu Najwyższego, jak i doktryna, dopuszczają możliwość nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia na podstawie art. 5 k.c. Podstawowym jednak warunkiem takiej możliwości jest ocena zarzutu przedawnienia, jako czynienia przez uprawnionego do jego podnoszenia z przysługującego mu prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. W rozpoznawanej sprawie powód nie wykazał, aby zachodziły szczególne okoliczności przemawiające za uznaniem zarzutu przedawnienia, jako naruszającego zasady współżycia społecznego. Wskazać należy, iż powód jest profesjonalistą w zakresie zarządzania i gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Skoro powód, powołany do nadzoru nad efektywnym i terminowym regulowaniem czynszu za najem lokali komunalnych, pozostaje bezczynny w powyższym zakresie, czyni to na własne ryzyko. Nie można bowiem pozwanej obciążać zaniedbaniem powoda w dochodzeniu świadczenia. Pozwana zgłaszając zarzut przedawnienia roszczenia realizowała swoje uprawnienia procesowe, co w świetle przedstawionych wyżej okoliczności skutkuje uznaniem, iż działanie pozwanej nie może być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego przewidzianymi w art. 5 k.c. Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do wniosku, że wierzyciel mógłby dochodzić przedawnionej należności w dowolnym momencie po upływie terminu przedawnienia, powołując się na zasady współżycia społecznego, co niweczyłoby cel instytucji przedawnienia.

W zakresie dochodzonych przez powoda należności, które nie uległy przedawnieniu, wskazać należy, iż w niniejszej sprawie bezspornym było, że poprzednik prawny powoda zawarł z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), zgodnie z którą, oddał najemcom wskazany lokal do używania, zaś najemcy obowiązani byli do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Strona powodowa spełniła swoje zobowiązanie i wydała lokal najemcom, tym samym po stronie pozwanych powstał obowiązek uiszczenia opłat, o których mowa wyżej. Jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe, pozwana w przedmiotowym lokalu zamieszkiwała wyłącznie do 2010 roku, kiedy to wyprowadziła się od męża. Następnie w marcu 2011 roku pozwana wymeldowała się spod w/w adresu i złożyła wniosek o wymianę dowodu osobistego. W oparciu o logiczne i spójne depozycje pozwanej Sąd przyjął również, iż na przełomie kwietnia i maja 2011 roku G. L. udała się do filii powoda przy ul. (...) w Ł. z wymienionym dokumentem tożsamości, celem złożenia pisemnego oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu w części dotyczącej jej osoby. Nie powielając ustaleń faktycznych przypomnienia wymaga, że w budynku powoda pozwana spotkała B. R., dawną administratorkę nieruchomości, w której zamieszkiwała, i w rozmowie ze świadkiem poinformowała o przyczynach swojej wizyty. Pozwana przekazała rozmówczyni, że wyprowadziła się spod adresu oznaczonego w pozwie, nie jest tam zameldowana i chce złożyć we własnym imieniu oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu. Gdy pozwana sięgała po przygotowane wcześniej oświadczenie B. R. stwierdziła, że dla jego skuteczności konieczna jest obecność pozwanego („musi być mąż”). Jako, że próby przekonania pracownicy powoda, że powyższe jest wykluczone, bo mąż pije, pozwana się go boi i nie utrzymuje z nim kontaktu, nie przyniosły pożądanego skutku, pozwana ostatecznie nie złożyła oświadczenia, o którym mowa. W ocenie Sądu w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie istnieją wątpliwości co do tego, że po pierwsze opisana wyżej wizyta pozwanej w budynku powoda miała miejsce, po drugie, że przebiegała ona w przytoczony wyżej sposób. Wprawdzie B. R. w okresie czasu kwiecień/maj 2011 roku nie była już administratorem przedmiotowej posesji, to jednocześnie świadek przyznała, że raz-dwa razy w miesiącu bywała wówczas w filii przy ul. (...). Świadek знаła pozwaną i w toku składania zeznań przyznała, że mogła z nią rozmawiać na temat rozwiązania umowy najmu i poinformować, że dla skuteczności oświadczenia w w/w zakresie niezbędna jest obecność jej męża. B. R. przyznała również, że rozmowa ta mogła zakończyć się odmową przyjęcia od pozwanej sporządzonego przez nią pisemnego oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu. Co prawda w dalszej części składania zeznań B. R. zdawała się poddawać w wątpliwość przebieg zdarzenia przedstawiony przez pozwaną, to jednak ta część jej relacji stoi w oczywistej opozycji do wcześniejszych jej zeznań. Nie może przy tym ująć uwadze okoliczność, że począwszy od maja 2011 roku należności za przedmiotowy lokal były naliczane wyłącznie na jedną osobę, co prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż powód musiał powziąć wiedzę co najmniej na temat opuszczenia lokalu przez pozwaną. Jak wyjaśniła bowiem G. G., zmniejszenie przypisu zawsze następowało w oparciu o pozyskaną przez powoda informację, że dana osoba opuściła lokal. W świetle powyższego Sąd przyjął, że B. R. bądź samodzielnie dokonała stosownej adnotacji na karcie lokalu pozwanych, bądź też informacje pozyskane od pozwanej przekazała właściwemu pracownikowi. Sąd nie znalazł ponadto podstaw do poddania w wątpliwość tej części wyjaśnień pozwanej, w której

wskazywała, że B. R. odmówiła przyjęcia od niej pisemnego oświadczenia w przedmiocie rozwiązania umowy najmu, podnosząc, że dla jego skuteczności konieczna jest obecność pozwanego, w wyniku czego pozwana, pomimo, iż była w posiadaniu tego oświadczenia, nie złożyła go na ręce pracowników powoda. Takie działanie pozwanej znajduje pełne oparcie w zasadach wiedzy i jest logiczną konsekwencją jej wizyty w filii powoda. Oczywistym jest przecież, że samo niezamieszkiwanie w lokalu nie skutkuje rozwiązaniem umowy najmu, a niemieszkający współnajemca jest obowiązany do dalszego uiszczania należności czynszowych. Pozwana niewątpliwie miała tego świadomość, a w konsekwencji i tego, że samo złożenie przez nią zaświadczenia o wymeldowaniu nie będzie rodzić żadnych skutków prawnych. Skoro więc pozwana osobiście udała się do powoda, uczyniła to wyłącznie w celu złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu. Pamiętać należy, że w dacie składania przedmiotowego oświadczenia pozwana nie mieszkała już z mężem, dokonała wymeldowania spod adresu oznaczonego w pozwie, niedługo później rozwiodła się z pozwanym, a zatem jej intencją nie był w przyszłości powrót do lokalu zajmowanego przez S. W.. Sąd przyjął jednocześnie, że pozwana nie tylko poinformowała B. R., iż rozwiązuje umowę najmu, ale także chciała wręczyć jej stosowne oświadczenie w tym zakresie, do czego ostatecznie z przyczyn omówionych wyżej nie doszło. Powtórzenia wymaga, że B. R. przyznała, iż mogła mieć miejsce sytuacja, w której odmówiła pozwanej przyjęcia sporządzonego przez nią pisemnego oświadczenia. Godzi się w tym miejscu przypomnieć, że jak ustalono w stanie faktycznym, wyrażona przez świadka odmowa nie miała oparcia w zwyczajowym załatwianiu tego typu spraw przez powoda. Jak wynika bowiem z depozycji G. G., wprawdzie pozwany winien być obecny podczas rozwiązywania umowy przez pozwaną, to jednocześnie w sytuacji, jak omawiana, a więc gdy współmałżonka jednak nie było, pracownicy powoda nie wywierali presji w tym zakresie i osoba taka była zapraszana w późniejszym czasie. W przypadku zaś, gdy współmałżonek nie pojawił się, powód nie podejmował dalszych działań poza zmniejszeniem należności czynszowej oraz wykreśleniem współnajemcy z treści umowy. Zaznaczenia wymaga w tym miejscu, że wprawdzie zgodnie z treścią przepisu art. 77 § 2 k.c. (wg brzmienia na datę składania przez pozwaną oświadczenia o rozwiązaniu umowy), jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem, to jednocześnie umowa stron nie przewidywała rygору nieważności w przypadku zmiany umowy bez zachowania formy pisemnej. Forma pisemna została zatem zastrzeżona ad probationem, jak stanowi zaś przepis art. 74 § 2 k.c., mimo niezachowania formy pisemnej przewidzianej dla celów dowodowych, dowód ze świadków lub dowód z przesłuchania stron jest dopuszczalny, jeżeli obie strony wyrażą na to zgodę, jeżeli żąda tego konsument w sporze z przedsiębiorcą albo jeżeli fakt dokonania czynności prawnej będzie uprawdopodobniony za pomocą pisma. W niniejszej sprawie dowód z przesłuchania pozwanej na okoliczność wypowiedzenia umowy najmu był wnioskowany w sprzeczności od nakazu zapłaty, a strona powodowa nie wyraziła w tym zakresie żadnego sprzeciwu. Godzi się przypomnieć, że zgodnie ze stanowiskiem judykatury, zgoda, o której mowa w art. 74 § 2 k.c. może być dorozumiana i polegać na tym, że strona nie sprzeciwiła się wnioskowi dowodowemu zgłoszonemu przez przeciwnika w procesie (por. m.in. wyrok SN z dnia 15 lipca 1998 roku, II CKN 845/97, L.). Podnieść wreszcie należy, że powód sam wnioskował o przesłuchania świadków G. G. i B. R. na okoliczność braku złożenia przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy oraz braku informacji o zmianie miejsca zamieszkania. W świetle powyższych okoliczności Sąd przyjął, że dowód z przesłuchania pozwanej oraz świadków na okoliczność złożenia przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu był w niniejszej sprawie dopuszczalny. Pozyskane w ten sposób fakty niewątpliwie miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.) pozwoliły bowiem ustalić, że pozwana skutecznie złożyła przedmiotowe oświadczenie, a jednocześnie przeprowadzenie omawianych dowodów nie spowodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Reasumując, w oparciu o przeprowadzone postępowanie dowodowe Sąd przyjął, że złożone przez pozwaną ustne oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu odniosło zamierzony skutek i umowa łącząca powoda z pozwaną została rozwiązana. W myśl art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, niewątpliwie zaś złożone przez pozwaną B. R. ustne oświadczenie było jednoznaczne i nie mogło budzić żadnych wątpliwości interpretacyjnych.

Niezależnie od powyższych rozważań Sąd uznał, iż B. R. odmawiając pozwanej przyjęcia pisemnego oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu, wprowadziła pozwaną w błąd co do tego, że oświadczenie takie nie może zostać złożone samodzielnie przez współmałżonka (bez obecności męża pozwanej). Przypomnienia wymaga, że pozwana знаła B. R. i działała w pełnym zaufaniu do świadka. W takiej sytuacji nie można było wymagać od pozwanej, aby ponawiała

próby złożenia przedmiotowego oświadczenia w późniejszym czasie. Gdyby pozwana nie została wprowadzona w błąd przez pracownika powoda,łożyłaby pisemne oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu. W ocenie Sądu powyższe dodatkowo przemawia za przyjęciem, iż oświadczenie G. L. w przedmiocie rozwiązania umowy najmu odniosło skutek prawny.

W świetle dotychczasowych rozważań wyłącznie na marginesie podniesienia wymaga, że w ocenie Sądu powód w ogóle nie udowodnił wysokości dochodzonego roszczenia. Wartość dowodowa dokumentów i wydruków, jakie zostały zgromadzone w aktach sprawy, jest znikoma i niewystarczająca, bądź nieprzydatna dla ustalenia wysokości rzeczywistego zadłużenia pozwanej. Podkreślić bowiem należy, że dowodem takim nie może być przedłożona do pozwu kartoteka konta pozwanych, choćby z tego względu, że dokument ten przedstawia zadłużenie liczone w sposób narastający i nie zaczyna się od stanu początkowego - „zerowego”, lecz obejmuje także zadłużenie za wcześniejsze okresy. Uwadze Sądu nie uszło również, że wysokość należności czynszowych oznaczonych w omawianej kartotece w ogóle nie została wykazana stosownymi dokumentami (w sprawie brak jest dowodów na wysokość czynszu za dochodzony przez powoda okres od stycznia 2009 roku do czerwca 2013 roku), nadto sama kartoteka zawiera w sobie szereg korekt i wartości ujemnych, które nie zostały opatrzone żadnym komentarzem, nie wiadomo zatem co było podstawą ich naliczenia. Z przedłożonej kartoteki konta nie wynika ponadto, od jakich należności czynszowych i za jaki okres powód naliczył odsetki. Oczywistym pozostaje przy tym, że sam wykaz zaległości, sporządzony w formie wydruku komputerowego, można potraktować ewentualnie jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego, ale tylko wówczas, gdy dokument ten został opatrzony podpisem osoby go sporządzającej. Tymczasem przedłożona przez powoda kartoteka konta nie tylko nie została przez nikogo podpisana, ale także z jej treści nie wynika nawet, kto jest jej autorem, co deprecjonuje w całości jej wartość dowodową. W świetle powyższych wątpliwości i rozbieżności, nie sposób uznać, że roszczenie powoda zostało udowodnione. Jego wysokość w świetle załączonych dokumentów jest niemożliwa do zweryfikowania. W niniejszej sprawie nie ulega zaś wątpliwości, że powołanie dowodów na wykazanie zasadności roszczenia, zarówno w aspekcie „czy się należy”, jak i aspekcie „ile się należy”, obciążało powoda już w pozwie. Powód powinien był w pozwie nie tylko jasno wykazać, czego się domaga, ale też powołać dowody na wykazanie zasadności swojego żądania. Poza sporem bowiem pozostaje, że zawsze zachodzi obiektywna potrzeba powołania w pozwie dowodów na wykazanie zasadności swoich roszczeń w zakresie żądanej ochrony prawnej. W tej sytuacji ewentualne zgłoszenie nowych wniosków dowodowych na etapie postępowania apelacyjnego winno być uznane za spóźnione. W razie zaś uznania, że dowody i twierdzenia są spóźnione, sąd na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. pomija spóźnione dowody z urzędu obligatoryjnie. (zob. K. Weitz, P. Grzegorzczak, [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t 1, cz. 1. Postępowanie rozpoznawcze, red. T. Ereciński, Warszawa 2012, art. 207 NB 25, s. 1005 – 1006; SSN J. Górowski, [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Tom I, Komentarz do art. 1-366, red. A. Marciniak, K. Piasecki, Warszawa 2014 r., art. 207 NB 19, s. 887).

Na koniec wskazać należy, że nawet gdyby hipotetycznie założyć, że oświadczenie pozwanej o rozwiązaniu umowy najmu nie odniosło jednak skutku prawnego, a powód wykazał swoje żądanie co do wysokości, w ocenie Sądu brak byłoby podstaw do uwzględnienia powództwa, jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Wykonywanie prawa podmiotowego w sposób sprzeczny z tymi kryteriami jest bezprawne i z tego względu nie korzysta z ochrony jurysdykcyjnej. Norma zawarta w tym przepisie ma charakter wyjątkowy i może być stosowana tylko po wykazaniu wyjątkowych okoliczności, w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę (por. m.in. wyrok SN z dnia 17 października 1969 roku, III CRN 310/69, OSNCP 1970/6/115) oraz w tych szczególnych przypadkach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawa prowadziłyby do skutku nie aprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego. Jak podnosi się w judykaturze, treść art. 5 k.c. oznacza odesłanie do zasad słuszości, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych i zasady lojalności wobec partnera (por. m.in. wyrok SN z dnia 3 października 2000 roku, I CKN 308/00, LEX nr 52468; wyrok SN z dnia 4 października 2001 roku, I CKN 871/00, LEX nr 52659). W orzecznictwie Sądu Najwyższego akcentuje się ponadto moralny wymiar zasad współżycia społecznego, podkreślając, że stwierdzenie nadużycia prawa wymaga skonkretyzowania działań, które

pozostają w sprzeczności z normami moralnymi godnymi ochrony i przestrzegania w społeczeństwie. Na treść zasad współżycia społecznego składają się przy tym akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych (por. m.in. wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 roku, I CKN 459/97, LEX nr 78424). Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy powtórzyć należy, że pozwana udała się do filii powoda wraz z pisemnym oświadczeniem o rozwiązaniu umowy najmu. Pozwana nie tylko poinformowała pracownika powoda B. R., do której miała pełne zaufanie, iż rozwiązuje umowę w swoim imieniu, ale na powyższą okoliczność chciała również złożyć stosowne oświadczenie na piśmie. Wyłącznie na skutek błędnego pouczenia G. L. przedmiotowego oświadczenia nie złożyła. Jednocześnie powód obniżył stawkę za najem lokalu przyjmując za podstawę swoich wyliczeń, iż lokal jest zajmowany przez jedną osobą, co mogło wywołać i wywołało u pozwanej usprawiedliwione przekonanie, że jej oświadczenie ustne odniosło skutek prawny. W tym stanie rzeczy pozwana zaniechała dalszych wizyt w siedzibie powoda wychodząc z założenia, że przestała być stroną umowy najmu. Mając powyższe na uwadze Sąd doszedł do przekonania, że uwzględnienie żądania powoda byłoby sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości, godzące w zasady uczciwości obowiązującej nie tylko w stosunkach cywilnoprawnych, ale również międzyludzkich oraz reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu o art. 100 k.p.c.

w zw. z art. 98 k.p.c. Strona pozwana wygrała sprawę w 69 % i dlatego w takim stopniu należy się jej zwrot kosztów procesu.

Koszty poniesione przez powoda wyniosły łącznie 700 zł i obejmowały: opłatę sądową od pozwu 100 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł – § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. 2013, poz. 490).

Z kolei koszty poniesione przez pozwaną wyniosły łącznie 617 zł i obejmowały: opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł – § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2012 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. 2013, poz. 461)

Całość poniesionych przez strony procesu kosztów sądowych wyniosła zatem 1.317 zł.

Powód wygrał spór w 31 %, a przegrał w 69 %. Powód winien zatem ponieść z tytułu kosztów procesu kwotę 908,73 zł (69 % kwoty ogólnej), a pozwana 408,17 zł (31 % kwoty ogólnej).

Mając na uwadze powyższe należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanej kwotę 208,73 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi a kosztami, które strona powodowa powinna ponieść.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.