

**Sygnatura akt VIII C 2471/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2018 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący S.S.R. Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant Przemysław Staszczuk

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

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

przeciwko A. B., L. B. i J. B.

o zapłatę

1. zasądza od A. B. (1) na rzecz Gminy Ł. (...) w Ł. kwotę 2.000,38 zł (dwa tysiące złotych trzydzieści osiem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lutego 2015 roku do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie;
2. oddała powództwo w stosunku do L. B. i J. B.;
3. nie obciąża A. B. (1) obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej;
4. zasądza od Gminy Ł. (...) na rzecz L. B. kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 2471/16

## UZASADNIENIE

W dniu 9 lutego 2015 roku powód Gmina Ł. – (...) Ł. w Ł. (obecnie Gmina Ł. (...) w Ł.), reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanym solidarnie A. B., L. B. i J. B. powództwo o zapłatę kwoty 2.000,38 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, ponadto wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwani: A. B. (1) i L. B., jako najemcy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), byli zobowiązani do uiszczania czynszu do dnia 10-ego każdego miesiąca. Wraz z najemcami za zapłatę czynszu odpowiadała pozwana J. B., jako osoba mieszkająca w lokalu. Strona pozwana nie wywiązała się z powyższego obowiązku. Niniejszym pozwem powód dochodzi zapłaty kwoty 2.000,38 zł, na którą składa się należność główna w wysokości 1.484,41 zł za okres od dnia 1 listopada 2010 roku do 20 listopada 2012 roku, odsetki w kwocie 498,37 zł za okres od dnia 11 listopada 2010 roku do dnia 30 listopada 2014 roku oraz koszty upomnień w wysokości 17,60 zł. Powód wzywał pozwanych do uregulowania należności, jednak wszystkie wezwania pozostały bez odpowiedzi.

(pozew k. 9-12)

W dniu 26 lutego 2015 roku Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 991/15), którym zasądził dochodzoną pozewem kwotę wraz z kosztami procesu.

(nakaz zapłaty k. 29)

Nakaz ten pozwani, reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżyli sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zgłaszając zarzut przedawnienia roszczenia oraz jego nieudowodnienia.

(sprzeciw k. 33-34v.)

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie, uznając podniesiony zarzut przedawnienia za chybiony. Powód wyjaśnił, że pozwani dokonywali spłaty zadłużenia uiszczając kwoty przekraczające wartość miesięcznego czynszu, a nadto składali wnioski o rozłożenie zaległości na raty oraz oświadczenia o uznaniu długu, dając tym samym wyraz temu, że uznają roszczenie.

Na rozprawie w dniu 18 grudnia 2015 roku pełnomocnik powoda, popierając powództwo, podniósł nadto, że przez cały okres objęty żądaniem pozwu strony łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu, pozwani nie korzystali z niego w tym czasie bezumownie.

Pełnomocnik pozwanych wnosił o oddalenie powództwa w całości.

(pismo procesowe powoda k. 43-44, protokół rozprawy k. 57-58)

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy oddalił powództwo jako nieudowodnione i zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie koszty procesu.

Od powyższego wyroku apelację złożyła strona powodowa zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 2.000,38 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty ewentualnie uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2016 roku Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt III Ca 569/16, w wyniku rozpoznania powyższej apelacji, uchylił zaskarżony wyrok i przekazał Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że w ocenie Sądu Odwoławczego Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, co było skutkiem oddalenia wniosku dowodowego strony pozwanej w zakresie żądania przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron. Sąd Okręgowy wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji winien przeprowadzić dowód z przesłuchania stron, którego przeprowadzenie umożliwi rozpoznanie istoty sprawy.

(wyrok z dn. 29.12.2015r. k. 60, apelacja k. 76-79, wyrok Sądu Okręgowego wraz z uzasadnieniem k. 95-99)

W toku dalszego postępowania stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie.

W piśmie procesowym z dnia 16 grudnia 2016 roku pełnomocnik powoda wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny czynszów na okoliczność możliwego do uzyskania czynszu za przedmiotowy lokal w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 20 listopada 2012 roku.

Na rozprawie w dniu 29 marca 2017 roku pełnomocnik powoda uzupełniająco wyjaśnił również, iż kwota 43,37 wskazana w stanie finansowym konta za listopad 2010 roku to kwota nadwyżki pomniejszająca kwotę przypisu do

kwoty 51,65 zł. Pełnomocnik powoda rozszerzył nadto tezę dowodową, na którą miałby się wypowiedzieć powołany w sprawie biegły o okoliczność prawidłowości wyliczenia czynszu dochodzonego przedmiotowym powództwem. Pełnomocnik powoda wniósł również o ograniczenie dowodu z przesłuchania stron do przesłuchania pozwanych.

Pełnomocnik pozwanych wnosząc o oddalenie powództwa jednocześnie oświadczył, że strona pozwana nie neguje samej możliwości uzyskania czynszu dochodzonego przedmiotowym powództwem.

Na rozprawie w dniu 20 września 2017 roku strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie i zgłoszone wnioski dowodowe, przy czym pełnomocnik pozwanych wnosząc o oddalenie powództwa ponownie oświadczył, że strona pozwana nie kwestionuje zarówno teoretycznej możliwości uzyskania za przedmiotowy lokal czynszu jak w pozwie jak również prawidłowości matematycznego wyliczenia przedstawionego przez stronę powodową w zakresie roszczenia objętego pozwem.

Pismem procesowym z dnia 6 października 2017 roku zawodowy pełnomocnik pozwanych poinformował Sąd o wypowiedzeniu pełnomocnictwa pozwanym.

Od dnia 31 października 2017 roku do sprawy przystąpił zawodowy pełnomocnik L. B..

W piśmie procesowym z dnia 3 stycznia 2018 roku pełnomocnik powoda wskazał, że w przypadku dodatku mieszkaniowego, ten był on zaliczany na bieżącą należność czynszową – za ten miesiąc, w którym dodatek był wypłacany. W przypadku zaś, gdy wysokość dodatku mieszkaniowego za dany miesiąc wyniosła więcej niż przypis i korekty, dodatek był zaliczany na najdawniejsze należności główne. Odnośnie korekt pełnomocnik powoda wyjaśnił, że były one doliczane lub odejmowane od przypisu w miesiącu, którego dotyczyły, odpowiednio pomniejszając lub zwiększając należność za dany miesiąc. Wpłaty pozwanych były zawsze zaliczane na najdawniejszą należność główną.

W piśmie procesowym z dnia 5 stycznia 2018 roku pełnomocnik powoda wskazał, że wszystkie korekty w okresie objętym pozwem powstały z tytułu rozliczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków (dokonywane były na podstawie faktur wystawionych przez Zakład (...)), o czym świadczy numer „981” na wydruku stanu finansowego konta lokalu. Przy korektach z tytułu zimnej wody przy saldzie pojawia się cyfra „5”, zaś z tytułu odprowadzenia ścieków – cyfra „6”. Wszystkie korekty były przy tym opatrzone datą wskazującą na miesiąc, którego dotyczyły.

(pismo procesowe powoda k. 107-109, k. 157-160, k. 163, protokół rozprawy k. 121-123, k. 129-129v., k. 153-156, k. 174-175, pismo procesowe pełnom. pozwanych z dn. 06.10.2017r. k. 130, wniosek o wykonanie kopii wraz z pełnomocnictwem k. 145)

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

W dniu 21 listopada 2011 roku pozwani: A. B. (1) i L. B. zawarli z poprzednikiem prawnym powoda Gminą Ł. – Administracją (...) Ł. (...) w Ł., umowę najmu lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Przedmiotowa umowa, zawarta na czas oznaczony – do dnia 20 listopada 2012 roku, upoważniała najemców do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat za świadczenia związane z jego eksploatacją. Na dzień zawarcia umowy opłaty te wynosiły miesięcznie łącznie 162,22 zł (w tym czynsz najmu 39,74 zł miesięcznie, za dostawę zimnej wody 24,29 zł, za odbiór ścieków 21,07 zł, za odbiór nieczystości stałych 73,50 zł, abonament za wodomierz 3,62 zł miesięcznie) i podlegały zapłacie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

Również we wcześniejszym okresie, w tym począwszy od dnia 1 listopada 2010 roku, pozwani A. B. (1) i L. B. mieli zawartą z powodem umowę najmu powyższego lokalu. Pierwszą umowę najmu przedmiotowego lokalu zawierała pozwana A. B. (1), która zamieszkuje w nim od 2005 roku. Pozwani A. B. (1) i L. B. pozostają w związku małżeńskim od 1997 roku.

W okresie objętym pozwem w przedmiotowym lokalu wraz z najemcami mieszkała córka pozwanych - J. B..

Za zapłatę czynszu solidarnie z najemcą odpowiedzialne były osoby pełnoletnie stale zamieszkałe w lokalu.

Aktualnie pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

(dowód z przesłuchania pozwanej A. B. (1) k. 154-155, umowa o najem lokalu mieszkalnego k. 25-28v., okoliczności bezsporne)

Pozwani zalegali z zapłatą należności za wynajmowany lokal w okresie objętym pozwem. W tym czasie w przeważającej części jedyną osobą pracującą i utrzymującą rodzinę, w tym czworo dzieci, była A. B. (1).

(dowód z przesłuchania pozwanej A. B. (1) k. 154-155, okoliczności bezsporne)

W prowadzonej dla przedmiotowego lokalu kartotece konta za okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 20 listopada 2012 roku powód oznaczył zaległość z tytułu opłat związanych z zajmowaniem przedmiotowego lokalu na kwotę 1.484,41 zł, zaś z tytułu odsetek na kwotę 107,14 zł. Kartoteka ta nie rozpoczyna się w styczniu 2010 roku od stanu zerowego, a od zadłużenia oznaczonego na kwotę 547,37 zł (należność główna) oraz 35,19 zł (odsetki). Również stan kartoteki na początek listopada 2010 roku (powód dochodzi należności czynszowych od 1 listopada 2010 roku) nie rozpoczyna się od stanu zerowego lecz widnieje już zadłużenie na koncie pozwanych, które niewątpliwie musiało powstać przed okresem objętym pozwem.

Przypis z tytułu czynszu w kartotece jest podawany w dwóch postaciach, bądź poprzez oznaczenie jedną kwotą, bądź dwiema kwotami, przy czym wyłącznie jednokrotnie, tj. za miesiąc grudzień 2011 roku, przypis ten jest równy stawce opłat czynszowych wymienionych w umowie najmu z dnia 21 listopada 2011 roku.

W okresie objętym pozwem pozwani częściowo korzystali z dodatku mieszkaniowego. W tym czasie płatności na rzecz powoda nieregularnie dokonywała również, jako jedyna z pozwanych, A. B. (1). W okresie tym dochodziło również do rozliczenia faktur (...) z tytułu zimnej wody i odprowadzenia nieczystości. Rozliczenia te, według twierdzeń strony powodowej, przeprowadzane były na podstawie faktur wystawionych przez (...). Faktury te jak również inne dokumenty wskazujące na sposób wyliczenia rozliczenia przypadającego na lokal pozwanych nie zostały załączone przez stronę powodową do akt sprawy.

Za miesiąc listopad 2010 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 121,19 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy wynosił 69,54 zł. W kartotece stanu finansowego konta na dzień 1 listopada 2010 roku pozostało z poprzedniego okresu zadłużenie w wysokości 43,37 zł.

Za miesiąc grudzień 2010 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 137,11 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy wynosił 69,54 zł.

Za miesiąc styczeń 2011 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 144,56 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy wynosił 69,54 zł.

Za miesiąc luty 2011 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 144,56 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy wynosił 124,00 zł.

W dniu 2 marca 2011 roku pozwana A. B. (1) dokonała wpłaty w kwocie 175 zł, w wysokości przekraczającej wartość czynszu za miesiąc marzec oznaczonego przez powoda na kwotę 144,56 zł. Jednocześnie zobowiązanie pozwanych zostało zwiększone w tym miesiącu o korekty z tytułu zimnej wody (36,68 zł) oraz odprowadzenia ścieków (30,68 zł) za listopad 2010 roku.

W dniu 1 kwietnia 2011 roku pozwana A. B. (1) dokonała wpłaty w kwocie 53 zł. Należność czynszowa została oznaczona przez powoda za ten miesiąc na kwotę 165,72 zł. Należność za kwiecień została zwiększona o korekty z tytułu zimnej wody (40,53 zł) oraz odprowadzenia ścieków (33,90 zł) za grudzień 2010 roku.

W miesiącu maju powód oznaczył przypis miesięczny na kwotę 144,56 zł dokonując jednocześnie korekt z tytułu zimnej wody i odprowadzenia ścieków za luty 2011 roku, które miały ujemny charakter.

W miesiącu czerwcu 2011 roku powód oznaczył przypis miesięczny na kwotę 144,56 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy przekraczał wartość oznaczonego czynszu i wynosił 212,55 zł.

W miesiącu lipcu 2011 roku powód oznaczył przypis miesięczny na kwotę 144,56 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy przekraczał wartość oznaczonego czynszu i wynosił 212,55 zł.

Za miesiąc sierpień 2011 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 144,56 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy przekraczał wartość oznaczonego czynszu i wynosił 212,55 zł.

Za miesiąc wrzesień 2011 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 144,56 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy przekraczał wartość oznaczonego czynszu i wynosił 212,55 zł.

Za miesiąc październik 2011 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 144,56 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy przekraczał wartość oznaczonego czynszu i wynosił 212,55 zł.

Za miesiąc listopad 2011 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 144,56 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy przekraczał wartość oznaczonego czynszu i wynosił 212,55 zł.

Za miesiąc grudzień 2011 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 162,22 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy wynosił 95,61 zł.

Za miesiąc styczeń 2012 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 165,72 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy wynosił 95,61 zł.

Za miesiąc luty 2012 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 165,72 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy wynosił 95,61 zł.

W dniu 13 marca 2012 roku pozwana A. B. (1) dokonała wpłaty w kwocie 169 zł, natomiast w dniu 29 marca 2012 roku - w kwocie 80 zł. Należność czynszowa za ten miesiąc została oznaczona przez powoda na kwotę 165,72 zł. Według twierdzeń powoda wpłaty te zostały zaliczone na poczet istniejącego zadłużenia (za maj i grudzień 2011 roku oraz styczeń i luty 2012 roku) jak również częściowo na poczet należności czynszowej za marzec.

Za miesiąc kwiecień 2012 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 214,58 zł, ponadto powód dokonał korekt z tytułu zimnej wody (63,75 zł + 35,15 zł) oraz odprowadzenia ścieków (55,41 zł + 30,55 zł) za listopad i grudzień 2011 roku.

Za miesiąc maj 2012 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 214,58 zł.

Za miesiąc czerwiec 2012 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 214,58 zł.

Za miesiąc lipiec 2012 roku należność czynszowa została oznaczona na kwotę przez powoda 165,66 zł, ponadto powód dokonał korekt z tytułu zimnej wody (86,79 zł) oraz odprowadzenia ścieków (74,79 zł) za maj 2012 roku.

Za miesiąc sierpień 2012 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 165,66 zł.

W dniu 10 sierpnia 2012 roku pozwana A. B. (1) dokonała wpłaty w kwocie 178,26 zł, którą powód rozliczył w miesiącu wrześniu, zaliczając ją na spłatę należności głównej za marzec i kwiecień 2012 roku.

Należność za wrzesień 2012 roku została oznaczona przez powoda na kwotę 214,58 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy wynosił 178,26 zł.

Za miesiąc październik 2012 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 214,58 zł. Wyplacony dodatek mieszkaniowy wynosił 178,26 zł.

Za miesiąc listopad 2012 roku należność czynszowa została oznaczona przez powoda na kwotę 214,58 zł.

Do dnia wyrokowania zadłużenie wskazane przez powoda nie zostało spłacone.

(dowód z przesłuchania pozwanej A. B. (1) k. 154-155, stan finansowy konta k. 18-20v., pismo k. 45, k. 46, k. 47 i k. 157-160, okoliczności bezsporne)

W dniu 29 stycznia 2013 roku pozwana A. B. (1) sporządziła pismo skierowane do powoda z prośbą o rozłożenie na jak najmniejsze raty zaległości czynszowych za przedmiotowy lokal, które jak wskazała na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosiły 2.002,61 zł. Pozwana w przedmiotowym piśmie zobowiązała się od lutego systematycznie spłacać zaległość plus należny czynsz.

W dniu 19 lutego 2013 roku A. B. (1) skierowała do powoda kolejne podanie z prośbą o rozłożenie na 48 rat zadłużenia za przedmiotowy lokal.

W dniu 27 listopada 2013 roku pozwana A. B. (1) oświadczyła, że uznaje zaległość według stanu na dzień 27 listopada 2013 roku w wysokości 2.271,27 zł tytułem należności głównej, 394,56n zł tytułem odsetek i 26,40 zł tytułem kosztów upomnień.

Sporządzając powyższe pisma pozwana A. B. (1) uznawała istnienie zadłużenia we wskazanej w pismach wysokości. Pozwana chciała spłacić istniejące zadłużenie ale nie miała środków na jego pokrycie. Pozwana składa przedmiotowe oświadczenia wyłącznie w swoim imieniu.

(pismo pozwanej A. B. (1) z dn. 29.01.2013r. k. 45, pismo pozwanej A. B. (1) z dn. 19.02.2013r. k. 47, pismo pozwanej A. B. (1) z dn. 27.11.2013r. k. 46, dowód z przesłuchania pozwanej A. B. (1) k. 154-155)

Pozwani A. B. (1) i L. B. aktualnie mieszkają w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego wraz z dwojgiem dzieci w wieku

14 i 18 lat, które pozostają na ich utrzymaniu. Pozwana A. B. (1) jest osobą bezrobotną, jej mąż L. B. uzyskuje zasiłek z MOPS-u. Pozwani otrzymują również zasiłek na dwoje dzieci. A. B. (1) i L. B. utrzymują się z zasiłków w łącznej kwocie ok. 1.450 zł. Do marca 2018 roku pozwana A. B. (1) pobierała dodatek mieszkaniowy. L. B. choruje na cukrzycę.

(dowód z przesłuchania pozwanej A. B. (1) k. 154-155, okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu. Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się ponadto na dowodzie z przesłuchania pozwanej A. B. (1), której zeznania Sąd uznał za wiarygodne i korespondujące z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Jednocześnie, mimo dopuszczenia dowodu z przesłuchania stron ograniczonego, w trybie art. 302 § 1 k.p.c., do przesłuchania pozwanych, Sąd przesłuchał wyłącznie pozwaną A. B. (2) wobec nieusprawiedliwionego stawiennictwa na terminie rozprawy pozostałych pozwanych. Sąd oddalił również wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw czynszów, który jak wnioskowała strona powodowa miałby być przeprowadzony na okoliczność możliwości do uzyskania czynszu za przedmiotowy lokal w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 20 listopada 2012 roku oraz prawidłowości wyliczenia czynszu dochodzonego przedmiotowym powództwem jako nieprzydatny do rozpoznania przedmiotowej sprawy. Podkreślić bowiem należy, że strona powodowa dochodziła od pozwanych należności nie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowego lokalu ale z umowy najmu wiążącej strony w okresie objętym pozwem, co oznacza, że winna ona udowodnić jaka należność czynszowa obciążała najemców i wspólnie z nimi zamieszkałą J. B. z tytułu umowy najmu. To, że biegły wyliczyłby należność czynszową jaką powód mógłby uzyskać za przedmiotowy lokal w okresie objętym pozwem w żaden sposób nie przesądza jeszcze, że należność ta wynikała z umowy wiążącej strony. Podkreślić nadto w tym miejscu należy, że pozwani nie kwestionowali zarówno teoretycznej możliwości uzyskania czynszu za przedmiotowy lokal w wysokości jak w pozwie jak również prawidłowości matematycznego wyliczenia przedstawionego przez stronę

powodową w zakresie roszczenia objętego pozwem, nie mniej podnosili, że powód, który dochodził od nich należności z tytułu czynszu a nie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, nie wykazał tej wartości.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo w stosunku do pozwanej A. B. (1) podlegało uwzględnieniu w całości, natomiast wobec pozostałych pozwanych: L. B. i J. B. – oddaleniu.

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowił przepis art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że poprzednik prawny powoda zawarł z pozwanymi A. B. (1) i L. B. umowę najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), zgodnie z którą, oddał najemcom wskazany lokal do używania, zaś pozwani obowiązani byli do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Obowiązek ten obciążał przy tym również pozwaną J. B., która w okresie objętym pozwem zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu wraz z najemcami.

Niesporne były także okoliczności faktyczne dotyczące tego, że pozwani zalegali z zapłatą części należności za wynajmowany lokal mieszkalny, w okresie objętym pozwem.

Wnosząc o oddalenie powództwa pozwani zgłosili jednak zarzut nieudowodnienia roszczenia oraz jego przedawnienia, które w stosunku do pozwanych L. B. i J. B. okazały się skuteczne.

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 wątpienia 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.

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 dnia 10-ego każdego miesiąca, zgodnie z treścią umowy najmu. W konsekwencji uznać należy, że termin wymagalności biegł odrębnie dla każdego miesięcznego czynszu.

Przedmiotowym powództwem powód dochodził ostatecznie kwoty 1.484,41 zł, odpowiadającej zadłużeniu naliczonemu w okresie od dnia 1 listopada 2010 roku do dnia 20 listopada 2012 roku (1.484,41 zł), powiększonemu o skapitalizowane odsetki wyliczone na dzień 30 listopada 2014 roku (498,37 zł) i koszty upomnień (17,60 zł). Najpóźniej wymagalna należność z tytułu czynszu najmu i opłat dodatkowych podlegała zatem zapłacie do dnia 10

listopada 2012 roku. Tymczasem powód wystąpił z powództwem dopiero w dniu 9 lutego 2015 roku, a zatem po upływie trzyletniego terminu przedawnienia obowiązującego dla należności obejmujących okres od 1 listopada 2010 roku do 9 lutego 2012 roku. Jednocześnie w sprawie nie zostało wykazane by pozwani L. B. bądź J. B. podejmowali jakiegokolwiek czynności, które w konsekwencji mogłyby skutkować przerwą biegu terminu przedawnienia. Pozwani ci nie tylko nie dokonywali żadnych wpłat na poczet należności czynszowych zarówno we wskazanym okresie jak i później, jak również w żaden inny sposób nie uznawali zadłużenia choćby w sposób konkludentny. Podkreślić w tym miejscu należy, że zgodnie z treścią art. 372 k.c. przerwanie lub zawieszenie biegu terminu przedawnienia w stosunku do jednego z dłużników solidarnych nie ma skutku względem współdłużników. Tym samym działania podejmowane przez A. B. (2), które w ocenie Sądu stanowiły uznanie roszczenia, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia, nie miały wpływu na bieg terminu przedawnienia w stosunku do L. B. i J. B., jako że pozwana A. B. (1) działała wyłącznie we własnym imieniu.

W konsekwencji Sąd uznał, iż w stosunku do pozwanych L. B. i J. B. roszczenie powoda w zakresie należności czynszowych za okres od 1 listopada 2010 roku do 9 lutego 2012 roku, zarówno w zakresie kwoty głównej, jak i skapitalizowanych odsetek, uległo w całości przedawnieniu. 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 stosunku do tych pozwanych nie doszło do przerwania biegu przedawnienia (powód nie wykazał, aby taka przerwa miała miejsce), nie zrzekli się oni również zarzutu przedawnienia. Podkreślić należy, że zrzeczenie się zarzutu przedawnienia roszczenia nie wymaga wprowadzenia żadnej szczególnej formy nie mniej aby uznać, że dłużnik zrzekł się zarzutu przedawnienia należy ustalić, że miał on świadomość przedawnienia kierowanego pod jego adresem roszczenia o spełnienie świadczenia majątkowego i będąc świadomym konsekwencji zrzeczenia się zarzutu przedawnienia roszczenia, zrzekł się go. W orzecznictwie przyjmuje się przy tym, że możliwe jest przyjęcie, że uznanie przedawnionego już roszczenia zawiera także zrzeczenie się korzystania z zarzutu przedawnienia, tylko wówczas jeżeli z treści lub z okoliczności, w których oświadczenie to zostało złożone, wynika, że taka właśnie była rzeczywista wola dłużnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2002 roku, sygn. akt IV CKN 1013/00, LEX nr 80261). Przedkładając powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd uznał, iż brak jest podstaw do przyjęcia, że wskazani pozwani, choćby w sposób dorozumiany, zrzekli się zarzutu przedawnienia.

Sąd uznał nadto, że nie można uznać podniesionego przez pozwanych L. B. i J. B. zarzutu przedawnienia za działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego przewidzianymi w art. 5 k.c. Skoro powód, powołany do nadzoru nad efektywnym i terminowym regulowaniem czynszu za najem lokalu komunalnych, pozostaje bezczynny, czyni to na własne ryzyko. Nie można pozwanych L. B. i J. B. obciążać zaniedbaniami powoda w dochodzeniu świadczenia za wskazany okres. 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.

Z kolei co do należności czynszowych za okres od dnia 9 lutego 2012 roku do dnia 20 listopada 2012 roku Sąd uznał, wobec kategorycznego stanowiska pozwanych L. B. i J. B., i zgromadzonych w sprawie dowodów, że te nie są udowodnione. Wprawdzie powód załączył umowę stron obowiązującą w okresie od 21 listopada 2011 roku do dnia 20 listopada 2012 roku ale w ocenie Sądu, ze względów omówionych poniżej, umowa ta sama w sobie nie mogła przesądzać o zasadności pozwu za wskazany okres. Jak wynika z wyliczeń przedstawianych przez powoda oraz stanu finansowego konta pozwanych za okres od 9 lutego 2012 roku do 20 listopada 2012 roku przypisywane przez powoda należności czynszowe nie odpowiadały wysokości czynszu wynikającej ze wskazanej umowy i brak jest jakiegokolwiek danych pozwalających na stwierdzenie dlaczego kwoty obciążeń nie korespondowały z umową stron (przy czym zauważyć należy, że różnice pomiędzy umową a obciążeniami dochodziły za poszczególne miesiące do ok. 25 % nadwyżki w stosunku do umowy, która w § 14 wskazuje, że wszelkie zmiany jej warunków wymagają formy pisemnej). We wskazanym okresie powód wielokrotnie dokonywał również korekt salda, w żaden jednak sposób nie wykazując dokumentami źródłowymi prawidłowości ich naliczenia (choć jak twierdzi te posiadał), czy choćby nie



przedstawiając swoich wyliczeń w tym zakresie. Nadto należność za wskazany okres była naliczana od pozwanym narastająco obejmując zarówno zaległość główną jak i odsetki za poprzednie okresy, co do których pozwani skutecznie podnieśli zarzut przedawnienia.

Wartość dowodowa załączonych do akt dokumentów i wydruków jest znikoma i niewystarczająca bądź nieprzydatna dla ustalenia wysokości rzeczywistego zadłużenia pozwanym L. B. i J. B. za wskazany okres.

Dowody w postaci tabelki, w których wskazano, że z tytułu umownego korzystania z lokalu w okresie do 20 listopada 2012 roku zaległość pozwanym wynosi 1.591,55 zł, przy czym zaległość na 31 października 2012 roku została przepisana z konta finansowego lokalu, zaś przypis za miesiąc listopad 2012 roku został policzony proporcjonalnie do czasu trwania umowy, gdyż umowa na lokal trwała do 20 listopada 2012 roku, który to dokument został złożony w oryginale i opatrzony podpisem starszego inspektora D. S. (k. 17) – można potraktować ewentualnie jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego. Dokument tego rodzaju, (pomijając już jego treść, w której wskazano, że zaległość do 31 października 2012 roku nie jest wykazana, a jedynie przepisana z konta finansowego lokalu) nie może stanowić i nie stanowi dowodu na wysokość zobowiązania pozwanym, w szczególności wobec stanowiska pozwanym wprost kwestionujących wysokość żądania powoda. Mając zresztą na uwadze zasady doświadczenia życiowego, podpis D. S. pod tabelką należy tłumaczyć w ten sposób, że dokonała ona technicznej czynności, jaką stanowi sporządzenie tabelki. Dokumenty te podobnie jak oświadczenie pełnomocnika powoda zawarte w piśmie procesowym opatrzonym datą 2 stycznia 2018 roku mogą być rozpatrywane wyłącznie jako dokumenty prywatne, nie mniej przypomnieć należy, że treść oświadczenia zawartego w dokumencie prywatnym nie jest objęta domniemaniem zgodności z prawdą zawartych w nim twierdzeń. Dokument prywatny nie jest dowodem rzeczywistego stanu rzeczy – nie jest dowodem wysokości zadłużenia pozwanym (por. wyrok SN z dnia 25 września 1985 r., IV PR 200/85, OSNC 1986, nr 5, poz. 84).

Kserokopia „stanu finansowego konta” pozwanym za rok 2012, 2011 i 2010 z kart od 18 do 20 akt sprawy nie może być nawet potraktowana jako dowód z dokumentu prywatnego wobec kwestionowania przez pozwanym wysokości roszczenia dochodzonego pozwem. Powód złożył do akt sprawy wraz z pozwem jedynie kserokopię stanu finansowego konta – kserokopię wydruku z jakiegoś systemu, który nie zawiera nawet podpisu osoby, która ten wydruk sporządziła. Z całą stanowczością podkreślić należy, że złożona przez powoda kserokopia stanu zadłużenia niczego nie wyjaśnia i nie udawania. Jest to zwykła kserokopia wydruku komputerowego, która przy tym ma stanowić główny i w zasadzie wyłączny dowód na poparcie zasadności twierdzeń powoda dotyczących wysokości roszczenia. Tymczasem, oceniając jej wiarygodność, podnieść należy, że nawet nie można rozważać zakwalifikowania tej kserokopii jako kopii dokumentu prywatnego, skoro nie jest opatrzona podpisem. Nie wiadomo w istocie ile wynosił przypis pozwanym za każdy miesiąc z całego okresu objętego pozwem, skoro brak jest dokumentów źródłowych na okoliczność wysokości należności za lokal. Brak jest w aktach sprawy dokumentów źródłowych dotyczących ewentualnych podwyżek czynszu i doręczenia pozwanym pism zawierających wypowiedzenie stawki czynszowej, zaś w kserokopii wydruku na przykład w 2012 roku – raz wskazywany jest przypis na kwotę 165,72 zł, potem na 214,58 zł, a potem po dwóch miesiącach znowu na 165,66 zł; brak jest umowy najmu tego lokalu mieszkalnego za okres od 1 listopada 2010 roku do 20 listopada 2011 roku.

Kserokopia wydruku stanu finansowego konta za lata 2010-2012 ujmuje ponadto zadłużenie narastająco wobec czego i tak nie pozwala ona na ustalenie rzeczywistej wysokości zadłużenia za okres od 1.11.2010 do 20.11.2012 roku (i w konsekwencji także na ustalenie rzeczywistej wysokości zadłużenia za okres maj - 20 listopad 2012 roku), skoro w styczniu 2010 roku na wydruku ujęto także jakieś zadłużenie przepisane z wcześniejszego okresu (sprzed roku, a może sprzed 5 lat

– nie wiadomo), gdyż w pozycji „zaległy czynsz” w styczniu 2010 wskazano 537,37 zł, zaś w pozycji „zaległe odsetki” wskazano 35,19 zł. Wydruk cały czas ujmuje „należności” narastająco, zaczyna się od stycznia 2010 roku (z przejęciem jakiegoś wcześniejszego zadłużenia nie wiadomo za jaki okres), stąd nie sposób także wyliczyć wysokość zadłużenia jaka istniała od 1 listopada 2010 roku, a to była data otwierająca okres objęty pozwem, która również nie rozpoczynała się od stanu zerowego. Od stanu zerowego nie rozpoczynało się również wyliczenie za okres luty-listopad 2012 roku, czy maj - listopad 2012 roku.

Wskazać również należy, że jak wynika z pisma procesowego pełnomocnika powoda opatrzonego datą 2 stycznia 2018 roku należności czynszowe za okres 9 luty 2012 roku – kwiecień 2012 roku zostały pokryte z dokonanych wpłat (k.159-160), przy czym czynszowe za okres maj – listopad 2012 roku wskazane przez stronę powodową w stanie finansowym konta nie korespondują z treścią umowy przewyższając kwotę wynikającą z tejże, na co już we wcześniejszej części uzasadnienia zwrócono uwagę.

We wskazanym okresie strona powodowa dokonała również korekt salda w żaden sposób nie wykazując jednakże w jaki sposób te zostały wyliczone, jak również nie przedstawiając dokumentów źródłowych potwierdzających ich zasadność, czy choćby prezentując sposób ich wyliczenia. Podkreślić należy, że jak wynika ze stanu finansowego konta, również we wcześniejszym okresie strona powodowa dokonywała przypisów tytułem należności czynszowych w wysokości wyższej niż wynikająca z umowy, jak również obciążała pozwanych korektami, których zasadności w żaden sposób także nie udowodniła tak co do zasady jak i wysokości. Strona powodowa nie wykazała również treści umowy wiążącej strony w okresie od 1 listopada 2010 roku do 21 listopada 2011 roku. Ma to o tyle doniosłe znacznie, że wobec liczenia zadłużenia pozwanych w sposób narastający brak ten uniemożliwia jakąkolwiek weryfikację prawidłowości zaliczania dokonywanych przez A. B. (2) wpłat, czy wielokrotnie przekazywanego na rzecz pozwanych dodatku mieszkaniowego, który jak wynika ze stanu finansowego konta pozwanych częstokroć przewyższał należny, miesięczny czynsz wskazany przez powoda, w okresie objętym pozwem. Nie wiadomo np. czy w istocie czynsz wynikający z umowy nie był ustalony przez strony na niższym poziomie niż wskazany przez powoda w stanie finansowym konta. W konsekwencji brak jest możliwości, na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przyjęcia że po stronie pozwanych faktycznie istniała zaległość za okres maj – listopad 2012 roku (wobec twierdzeń strony powodowej, że należności za okres luty-kwiecień 2012 roku zostały pokryte uiszczonymi wpłatami). Nie można bowiem wykluczyć sytuacji, że zaległość ta w ogóle nie istniała bądź istniała w innej wysokości. Przy narastającym wyliczeniu zadłużenia wystarczyłoby bowiem, że we wcześniejszym okresie jest policzone o 1 zł za dużo, a błąd ten rzutuje na wyliczenia za wszystkie następne miesiące.

Kserokopia dokumentu prywatnego z karty 22 akt sprawy, niepoświadczona przez pełnomocnika za zgodność z oryginałem, także nie stanowi dowodu na wysokość dochodzonego niniejszym pozwem roszczenia. Chociaż okoliczność faktyczna, że w dniu 28 lipca 2014 roku powód wezwał pozwanych do spłaty zadłużenia za lokal, nie była sporna między stronami, o tyle treść tego wezwania również, nie stanowi samoistnego dowodu wysokości zadłużenia. W wezwaniu tym wskazano zresztą, że wysokość zadłużenia na dzień 30 czerwca 2014 roku wynosi 2.423,33 zł tytułem należności głównej, 610,04 zł tytułem odsetek, 26,40 zł tytułem kosztów upomnień, co nie było tożsame z okresem objętym pozwem i wysokością dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia. Wezwanie miało być sporządzone zresztą w dniu 28 lipca 2014 roku, a wskazano w nim, że „wartość przedmiotu sporu sądowego wynosi: 1.901,90 zł – z tytułu umownego korzystania z lokalu w okresie do 20.11.2012 roku + odsetki do 30.06.2014 i z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w okresie od 21.11.2012 roku do 30.06.2014 roku”, co budzi także wątpliwości, skoro pozew w tej sprawie został wniesiony do Sądu Rejonowego w dniu 9 lutego 2015 roku.

Podkreślić w tym miejscu należy, że pozwani od samego początku, już w sprzeciwie od nakazu zapłaty podnosili, że powód nie udowodnił dochodzonego roszczenia, gdyż nie złożył żadnych dowodów z dokumentów na powyższe okoliczności. Pozwani podnosili, że nie wiadomo w istocie, w jakiej wysokości czynsz powinni płacić w okresie objętym sporem, jak również nie wiadomo na jakiej podstawie powód dokonywał konkretnych korekt, które są wskazane w wydrukach.

Skoro zatem przypis za dany miesiąc nie odpowiada wartościom wskazanym w umowie a jednocześnie pozwani wprost podnosili zarzut nieudowodnienia roszczenia to powód obciążając pozwanych należnościami niewynikającymi z umowy i dokonując różnorodnych korekt we wskazanym okresie winien udowodnić zasadność dokonywania takich rozliczeń stosownymi dokumentami źródłowymi, których jednak nie tylko nie złożył ale nawet nie wskazał.

Powód nie udowodnił również kiedy i w jakiej wysokości obciążył pozwanych kosztami za upomnienie oraz w jakiej wysokości poniósł koszty za upomnienie.

Powyższej oceny nie zmieniłby dowód z opinii biegłego, bowiem jak już wcześniej wskazano źródłem roszczenia powoda była umowa stron a nie fakt ich bezumownego korzystania z przedmiotowego lokalu. Tym samym to umowa określała obowiązki stron przez czas objęty żądaniem pozwu a nie teoretyczna możliwość uzyskania czynszu za przedmiotowy lokal. Powód powinien przy tym nie tylko udowodnić treść umów wiążących strony przez czas objęty żądaniem pozwu ale i wskazać i wykazać zasadność wszelkich modyfikacji należności przypisywanych pozwanym w stosunku do jedynej załączonej umowy, która do zmiany wymagała formy pisemnej, o czym również już wcześniej była mowa.

Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku (I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76), że rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności jeżeli strona jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

W ocenie Sądu powinności tej w stosunku do pozwanych L. B. jak i J. B. powód nie sprostął, wobec kategorycznego stanowiska tych pozwanych i dowodów zgromadzonych w aktach sprawy. W okolicznościach przedmiotowej sprawy, ze względów omówionych powyżej brak jest bowiem podstaw do przyjęcia, że wystarczającym było przedłożenie umowy z listopada 2011 roku. W konsekwencji powództwo w stosunku L. B. jak i J. B. podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł jak w pkt 2 wyroku.

Odmienne kształtowała się sytuacja procesowa pozwanej A. B. (1). Pozwana ta wprawdzie w toku postępowania podniosła zarzuty tożsame z zarzutami pozostałych pozwanych ale te nie odniosły w stosunku do niej zamierzonego skutku wobec tego, że swoim zachowaniem pozwana doprowadziła do przerwania biegu terminu przedawnienia wobec uznania roszczenia powoda.

A. B. (1) wielokrotnie zwracała się na piśmie do powoda z prośbą o rozłożenie istniejącego zadłużenia na raty. I tak w dniu 29 stycznia 2013 roku sporządziła pismo skierowane do powoda z prośbą o rozłożenie na jak najmniejsze raty zaległości czynszowych za przedmiotowy lokal, które jak wskazała na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosiły 2.002,61 zł, w dniu 19 lutego 2013 roku sporządziła kolejne pismo w tym przedmiocie. Również w dniu 27 listopada 2013 roku pozwana A. B. (1) oświadczyła, że uznaje zaległość według stanu na dzień 27 listopada 2013 roku w wysokości 2.271,27 zł tytułem należności głównej, 394,56 zł tytułem odsetek i 26,40 zł tytułem kosztów upomnień. Podkreślić przy tym należy,

że jak zeznała pozwana przesłuchiwana w charakterze strony postępowania powyższe pisma kierowała do powoda wobec chęci uregulowania istniejącego zadłużenia, a sporządzając je uznawała istnienie zadłużenia we wskazanej w pismach wysokości. Pozwana miała zatem świadomość istnienia zadłużenia, które jak sama zeznała chciała spłacić. Podkreślić w tym miejscu jeszcze raz należy, że pozwana składa przedmiotowe pisma wyłącznie w swoim imieniu.

Pozwana w okresie objętym żądaniem pozwu dokonywała również wpłat na poczet należności czynszowych częstokroć w wysokości przekraczającej wysokość miesięcznego przypisu wskazywanego przez powoda.

Powyższe pozwala na przyjęcie, że pozwana swoim zachowaniem wielokrotnie (w tym również dokonując wpłat w wysokości przewyższającej wskazany przez powoda miesięczny przypis czynszowy) doprowadzała do przerwania biegu terminu przedawnienia roszczenia dochodzonego przedmiotowym powództwem. W konsekwencji powództwo wytoczone w dniu 9 lutego 2015 roku w stosunku do pozwanej nie pozostawało przedawnione.

Uznanie roszczenia przez A. B. (2) nie tylko jednak doprowadziło do przerwania biegu terminu jego przedawnienia, ale ma również doniosłe konsekwencje procesowe w sferze dowodowej.

W judykaturze i orzecznictwie przyjmuje się, że uznanie roszczenia może być dokonane w trzech różnych formach: jako uznanie właściwe, ugoda i uznanie niewłaściwe. Pierwsze stanowi nieuregulowaną odrębnie umowę ustalającą co do zasady i zakresu istnienie albo nieistnienie jakiegoś stosunku prawnego. Umowa uznania nie jest regulowana prawnie, jednak jej dopuszczalność wynika z zasady swobody umów. Kluczowe znaczenie dla tej postaci uznania ma oświadczenie woli zobowiązanego, w którym potwierdza on istnienie swojego obowiązku i zobowiązuje się do jego realizacji. Obowiązek świadczenia wynika więc nadal z pierwotnego tytułu. Ugoda stanowi także umowę, z tym, iż jest to umowa uregulowana i różni się od uznania właściwego tym, że samo istnienie lub nieistnienie stosunku prawnego nie jest kwestionowane, a istnieje jedynie niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku (art. 917-918 k.c.). Wreszcie, trzecią formą jest tzw. uznanie niewłaściwe, które można określić jako przyznanie przez dłużnika wobec wierzyciela istnienia długu. Jest ono oświadczeniem wiedzy zobowiązanego, wyrazem jego świadomości istnienia skierowanego przeciwko niemu roszczenia (vide: uchwała Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z dnia 30 grudnia 1964 r., III PO 35/64, OSNC 1965/6/90; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9 czerwca 2005 r., I ACa 171/05, LEX nr 164613; „Kodeks cywilny. Komentarz” pod red. E. Gniewka, P. Michnikowskiego, wyd. 5, C.H. Beck). W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie przeważa obecnie stanowisko, że tzw. uznanie właściwe jest oświadczeniem woli, natomiast tzw. uznanie niewłaściwe stanowi tylko oświadczenie wiedzy. W konsekwencji zaś przyjmuje się, że jedynie do uznania właściwego jako oświadczenia woli znajdują zastosowanie przepisy art. 82-88 k.c. dotyczące jego wadliwości i uchylenia się od skutków takiego oświadczenia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2004 r., V CK 346/03, LEX nr 183783). Powyższe nie oznacza jednak, że nawet taki dłużnik, który złożył oświadczenie wiedzy o istnieniu długu przed procesem, zostaje pozbawiony prawa do wykazywania w postępowaniu sądowym, że uznany dług nie istnieje, względnie, że istnieje tylko w mniejszej kwocie. Jak wskazuje się w judykaturze, uznanie długu nie prowadzi do nawiązania, zmiany lub wygaśnięcia stosunku zobowiązaniowego. Uznanie długu nie kreuje odrębnego stosunku zobowiązaniowego. Wobec tego jego skutek materialny ogranicza się do przerwania biegu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.), zaś procesowy - następuje co najwyżej w sferze dowodowej, tj. dłużnik, który uznał dług, musi w procesie wykazać jego nieistnienie. Niewątpliwie bowiem, jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie, w uzasadnieniu wyroku wydanego w sprawie I ACa 715/12, (skuteczne) uznanie długu nie pozostaje bez wpływu na rozkład ciężaru dowodu. Uznanie długu ma istotne znaczenie dowodowe w sferze procesu cywilnego, w tym sensie, że wierzyciel przedstawiający dowód uznania długu przez dłużnika nie musi wykazywać w inny sposób istnienia swej wierzytelności, natomiast to dłużnika obciąża wówczas powinność wykazania, że uznana wierzytelność w rzeczywistości nie istnieje, lub istnieje ale w mniejszym wymiarze (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1973 r., II CR 700/72, LEX nr 7218; „Ustawa o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej. Komentarz.” J. J., W. D., A. K., K. Z., komentarz do art. 8, C.H. B. 2010 r. wyd. 1, L.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, że pozwana A. B. (1) składała skuteczne oświadczenia o uznaniu długu, w konsekwencji to na nią został przerzucony ciężar, że ten nie istnieje albo istnieje w innej wysokości niż wskazany w pozwie. Powinności tej pozwana jednak nie sprostała. Wprawdzie pozwana wnosila o oddalenie powództwa niemniej jednocześnie skutecznie nie podważyła sposobu zaliczania dokonywanych przez nią wpłat, nie zanegowała ich ilości bądź wysokości wskazywanych przez powoda, nie wykazała również, że w okresie objętym sporem inna była należność czynszowa niż wynikająca ze wskazań powoda. W konsekwencji Sąd uznał, że pozwana nie zdołała obalić konsekwencji wynikających z uznania roszczenia i wykazać, że uznana wierzytelność w rzeczywistości nie istnieje, lub istnieje ale w mniejszym wymiarze.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej A. B. (1) na rzecz powoda kwotę 2.000,38 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lutego 2015 roku (data wniesienia pozwu) do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 k.c., zgodnie z treścią którego jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odpowiedzialność dłużnika za ustawowe odsetki w terminie płatności ma zatem charakter obiektywny. Do jej

powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie płatności. Zgodnie z treścią § 2 art. 481 k.c. jeżeli strony nie umówiły się co do wysokości odsetek z tytułu opóźnienia lub też wysokość ta nie wynika ze szczególnego przepisu, to wówczas wierzycielowi należą się odsetki ustawowe – od 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie.

Z kolei odsetek od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek od sumy dłużnej – art. 482 § 1 k.c.

O kosztach procesu w stosunku do A. B. (1) Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową pozwanej, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest przy tym suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tegoż sądu należy przesądzenie, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu (por. m.in. postanowienie

SN z dnia 25.03.2011 r., IV CZ 136/10, LEX nr 785545; postanowienie SN z dnia 19.01.2012 r., IV CZ 118/11, LEX nr 1169157; postanowienie SN z dnia 26.01.2012 r., III CZ 10/12, OSNC 2012/7-8/98; postanowienie SN z dnia 9.02.2012 r., III CZ 2/12, LEX nr 1162689). W ocenie Sądu taki właśnie szczególny wypadek zachodzi w stosunku do pozwanej A. B. (1). Pozwani A. B. (1) i L. B. aktualnie mieszkają w przedmiotowym lokalu wraz z dwojgiem dzieci w wieku 14 i 18 lat, które pozostają na ich utrzymaniu. Pozwana A. B. (1) jest osobą bezrobotną, jej mąż L. B. uzyskuje zasiłek z MOPS-u. Pozwani otrzymują również zasiłek na dwoje dzieci. A. B. (1) i L. B. utrzymują się z zasiłków w łącznej kwocie ok. 1.450 zł. Do marca 2018 roku pozwana A. B. (1) pobierała dodatek mieszkaniowy. L. B. choruje na cukrzycę. Analiza sytuacji życiowej i majątkowej A. B. (1) doprowadziła Sąd orzekający w sprawie do przekonania, że pozwana nie posiada wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, które zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy winna ponieść, jako przegrywająca proces w całości.

Z kolei o kosztach należnych pozwanemu L. B. Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Zasądzając od powoda na rzecz pozwanego reprezentowanego przed zamknięciem rozprawy przez pełnomocnika będącego adwokatem kwotę 617 zł, ustaloną w oparciu o § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013.461 t.j. z dnia 2013.04.16 ze zm.) – 600 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa.