

Sygnatura akt I C 1282/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 15-03-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Agnieszka Mękal

Protokolant:Paulina Zwolak

po rozpoznaniu w dniu 15-03-2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko M. H., J. H.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 238,32 zł (dwieście trzydzieści osiem złotych i trzydzieści dwa grosze);

II. umarza postępowanie co do kwoty 5.185,51 zł;

III. dalej idące powództwo oddala;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 471,15 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: I C upr 1282/12

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 7 września 2012 r. strona powodowa G. W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych M. H. i J. H. kwoty 18.269,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 11.803,07 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 6.466,33 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższych żądań strona powodowa wskazała, iż pozwani M. H. i J. H. w dniu 1 kwietnia 1995 r. zawarli z nią umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. Równocześnie wskazała, że pozwani pozostawali zobowiązani solidarnie do uiszczania opłat czynszowych i innych opłat związanych z eksploatacją lokalu. Płatność należności miała następować każdorazowo z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na jego rachunek bankowy. Strona powodowa podniosła, że pozwani zaprzestali terminowego i w pełnej wysokości uiszczania powyższych opłat, w związku z czym ich zadłużenie według stanu na dzień 31.03.2012r. wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie wynosiło 18.269,40 zł. Pozwani zostali wezwani do zapłaty zaległej kwoty pismem z dnia 9 marca 2012r., jednak bezskutecznie. Strona powodowa wskazała, iż na kwotę dochodzoną pozwem składa się kwota 11.803,07 zł tytułem opłat za czynsz i inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotowego lokalu za okres od 31.03.2006r. do 31.03.2012r. (jak wynikało ze zweryfikowanej kartoteki finansowej dołączonej do pozwu) i kwota 6.466,33 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie skapitalizowanych na dzień 31 marca 2012 r.

W dniu 27 września 2012 r. Sąd Rejonowy (...) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił żądanie strony powodowej w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 21 listopada 2012 r. M. H. działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz pozwanej J. H., zaskarżył przedmiotowy nakaz zapłaty w całości. W uzasadnieniu sprzeciwu wskazał, że roszczenia dochodzone przez stronę powodową do września 2009r. są przedawnione, natomiast roszczenia po tej dacie aż do 31 marca 2012r. zostały w całości zaspokojone przez pozwanych. Pozwany przyznał, że nie kwestionuje wysokości kwoty 13.660,64 zł przedstawionej przez stronę powodową w zweryfikowanej kartotece jaką miał zapłacić solidarnie z pozwaną J. H. tytułem czynszu i innych opłat eksploatacyjnych za rzeczony lokal mieszkalny poczynając od dnia 7 września 2009r. do końca okresu objętego pozwem. Zarzucił jednak, że pozwani przed wytoczeniem powództwa zaspokojili roszczenie strony powodowej co do kwoty 11.463,42zł, zaś kwotę pozostałą w wysokości 2.197,22zł uregulowali w dniu wniesienia sprzeciwu.

Pismem z dnia 21 stycznia 2013r. strona powodowa ograniczyła powództwo o kwotę 5.002,57zł tytułem należności głównej oraz kwotę 182,94zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych na dzień 31 marca 2012r. wnosząc o zasądzenie od pozwanych kwoty 13.083,89zł, na którą składała się kwota 6.800,50zł tytułem czynszu do dnia 10 sierpnia 2009r., kwota 6.045,07zł tytułem odsetek skapitalizowanych na dzień 31.03.2012r. od należności czynszowych za okres do dnia 10 sierpnia 2009r. oraz kwota 238,32zł tytułem odsetek skapitalizowanych na dzień 31.03.2012r. od należności głównych przypadających za okres od dnia 11 września 2009r. uregulowanych z opóźnieniem.

W uzasadnieniu swego stanowiska pełnomocnik strony powodowej wniósł o nieuwzględnienie podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia. Zarzucił, iż pozwani wbrew zasadom współżycia społecznego żyją kosztem innych (...). Podniósł, iż należności z tytułu najmu i odsetki za opóźnienie (...)przeznacza na gospodarowanie zasobem komunalnym, a co w ostatecznym rachunku przekłada się na interes wszystkich członków wspólnoty samorządowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani M. H. i J. H., w oparciu o zawartą przez pozwanego umowę najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 kwietnia 1995 r., zamieszkują w mieszkaniu przy ul. (...) we W.. W oparciu o przedmiotową umowę pozwani byli zobowiązani uiszczać na rzecz G.W. opłatę czynszową oraz opłaty eksploatacyjne za niektóre media. Płatność należności ma następować każdorazowo z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na jego rachunek bankowy.

Dowód: umowa najmu z 01.04.1995r., k. 13-16;

W okresie od 31.03.2006r. do 31.03.2012r. zadłużenie M. H. i J. H. z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz opłat za media wynosiło łącznie 18.269,40 zł, z czego kwota 11 803,07 zł stanowiła należność główną, zaś kwota 6 364,77 zł stanowiła odsetki skapitalizowane na dzień 31.03.2012r.

Bezsporne; nadto kartoteki finansowe k. 17-21; .

Pismami z dnia 9 maja 2012r. strona powodowa wezwała odpowiednio M. H. i J. H. do zapłaty kwoty 18.269,40zł tytułem zaległych należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego w terminie siedmiu dni od otrzymania wezwań.

Dowody: pisma strony powodowej doręczone J. H. w dniu 29.05.2012 r. i M. H. w dniu 28.05.2012 r. – k. 22-23.

Pozwani uścili następujące opłaty za czynsz i media za lokal mieszkalny przy ul. (...) we W. w okresie od 2009r. do 2012r.:

- kwota 351,24zł tytułem czynszu za miesiąc październik 2009r. zapłacona w dniu 20.11.2009r.,

- kwota 702,48zł tytułem czynszu za miesiąc listopad i grudzień 2009r. zapłacona w dniu 31.12.2009r.,

- kwota 702,48zł tytułem czynszu za miesiąc styczeń, luty 2010r. zapłacona w dniu 08.04.2010r.,
- kwota 702,48zł tytułem czynszu za miesiąc marzec, kwiecień 2010r. zapłacona w dniu 15.11.2010r.,
- kwota 702,48zł tytułem czynszu za miesiąc maj, czerwiec 2010r. zapłacona w dniu 31.12.2010r.,
- kwota 702,48zł tytułem czynszu za miesiąc lipiec, sierpień 2010r. zapłacona w dniu 18.05.2011r.,
- kwota 351,24zł tytułem czynszu za miesiąc wrzesień 2010r. zapłacona w dniu 08.11.2011r.,
- kwota 991,40zł tytułem czynszu za miesiąc październik, listopad 2010r. zapłacona w dniu 09.12.2011r.,
- kwota 144,46zł tytułem mediów za miesiąc październik 2009r. zapłacona w dniu 20.11.2009r.,
- kwota 288,92zł tytułem mediów za miesiąc listopad i grudzień 2009r. zapłacona w dniu 31.12.2009r.,
- kwota 288,92zł tytułem mediów za miesiąc styczeń, luty 2010r. zapłacona w dniu 21.05.2010r.,
- kwota 288,92zł tytułem czynszu za miesiąc marzec, kwiecień 2010r. zapłacona w dniu 31.12.2010r.,
- kwota 288,92zł tytułem czynszu za miesiąc maj, czerwiec 2010r. zapłacona w dniu 18.05.2011r.,
- kwota 495,70zł tytułem czynszu i mediów za miesiąc lipiec i wrzesień zapłacona w dniu 12.08.2011r.,
- kwota 991,40zł tytułem czynszu i mediów za miesiąc grudzień 2010r. i styczeń 2011r. zapłacona w dniu 09.01.2012r.,
- kwota 495,70zł tytułem czynszu i mediów za miesiąc luty 2012r zapłacona w dniu 29.02.2012r.,
- kwota 495,70zł tytułem czynszu i mediów za miesiąc luty 2011r zapłacona w dniu 05.04.2012r.,
- kwota 495,70zł tytułem czynszu i mediów za miesiąc marzec 2011r zapłacona w dniu 21.05.2012r.,
- kwota 991,40zł tytułem czynszu i mediów za miesiąc czerwiec i lipiec 2011r. zapłacona w dniu 24.08.2012r.,
- kwota 991,40zł tytułem czynszu i mediów za miesiąc sierpień i wrzesień 2011r. zapłacona w dniu 14.09.2012r.,
- kwota 2197,22zł tytułem wyrównania czynszu i mediów za okres od dnia 07.09.2009r. do dnia 31.03.2012r. zapłacona w dniu 21.11.2012r.,

Dowody: dowody wpłat czynszu i opłat za media związanych ze spornym lokalem. – k. 36-44.

Na podstawie poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało jedynie na częściowe uwzględnienie.

Strona powodowa w niniejszej sprawie dochodziła od M. H. i J. H. zapłaty czynszu za lokal mieszkalny wynajmowany od niej przez pozwanych, jak również zapłaty opłat eksploatacyjnych pobieranych przez powódkę od najemców za okres pomiędzy od 31.03.2006r. do 31.03.2012r oraz odsetek ustawowych za opóźnienie, skapitalizowanych na dzień 31 marca 2012 r. Pozwani zakwestionowali roszczenie wskazując, że za okres od września 2009r. do dnia 31.03.2012r. uiścili opłaty wynikające z eksploatacji spornego lokalu i nie mają żadnych zobowiązań z tego tytułu wobec strony powodowej. W części dotyczącej zapłaty czynszu za okres przed wrześniem 2009r. pozwani podnieśli natomiast zarzut przedawnienia.

Wobec zarzutu pozwanych częściowego spełnienia świadczenia strona powodowa pismem z dnia 21.01.2013r. cofnęła skutecznie powództwo w zakresie kwoty 5.185,51zł tytułem należności głównej i tytułem odsetek skapitalizowanych na dzień 31.03.2012r. wnosząc o zasądzenie od pozwanych pozostałej kwoty 13.083,89zł, na którą składała się

kwota 6.800,50zł tytułem czynszu najmu za okres do dnia 10 sierpnia 2009r., kwota 6.045,07zł tytułem odsetek skapitalizowanych na dzień 31.03.2012r. licznych od należności głównych przypadających za okres do dnia 10 sierpnia 2009r. oraz kwota 238,32zł tytułem odsetek skapitalizowanych na dzień 31.03.2012r. liczonych od należności głównych uregulowanych z opóźnieniem w okresie od dnia 11 września 2009r.

Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy i taka też sytuacja miała miejsce w sporze między stronami, jako że pismo zawierające częściowe cofnięcie pozwu zostało złożone jeszcze przed terminem pierwszej rozprawy. Wobec zatem skutecznego częściowego cofnięcia pozwu oraz braku podstaw - stosownie do treści art. 203 § 4 k.p.c.- do uznania tej czynności za sprzecznej z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzającej do obejścia prawa, zasadnym stało się umorzenie postępowania w zakresie, w jakim nastąpiło cofnięcie pozwu, wobec czego orzeczono jak w punkcie II sentencji wyroku.

Dalej należało odnieść się do zgłoszonego przez pozwanych zarzutu przedawnienia dochodzonych przez stronę powodową należności za okres od marca 2006r. do września 2009r.

Zgodnie z art. 117 § 1 kc przedawnieniu ulegają roszczenia majątkowe, a taki charakter ma niewątpliwie roszczenie o zapłatę czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu. Zgodnie z kolei z art. 117 § 2 kc po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Sąd uwzględnia zatem upływ terminu przedawnienia wyłącznie na zarzut pozwanego. Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej trzy lata. Bieg przedawnienia rozpoczyna się zaś od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne – art. 120 § 1 k.c. Roszczenie staje się zaś wymagalne po upływie terminu do jego spełnienia. Termin wykonania świadczenia w postaci uiszczenia opłat związanych z najmem lokalu wynika z treści umowy najmu z dnia 28 sierpnia 1996 r. w której strony ustaliły, że czynsz i inne opłaty winny być opłacane z góry do 10 dnia każdego miesiąca Zgodnie zaś z art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

Roszczenie o zapłatę czynszu najmu i opłat obciążających najemcę jest roszczeniem o świadczenie okresowe, a zatem ulega przedawnieniu po upływie trzech lat od dnia jego wymagalności. Świadczenie okresowe to bowiem takie, które powtarza się pewnych określonych odstępach czasu i którego wysokości nie można z góry ustalić, albowiem nie składa się ono na z góry ustaloną całość.

Wobec wniesienia pozwu w dniu 7 września 2012 r. oraz podniesienia przez pozwanych zarzutu przedawnienia, przedawnieniu uległo roszczenie strony powodowej o należności wymagalne do dnia 6 września 2009 r., albowiem pozew mógł spowodować przerwę biegu przedawnienia tylko roszczeń wymagalnych najdalej 3 lata przed jego wytoczeniem i w zakresie tych roszczeń powództwo podlegało oddaleniu. Wszystkie zatem należności, prócz kwoty 238,32zł stanowiącej odsetki skapitalizowane na dzień 31.03.2012r. a liczone od należności głównych, których termin płatności przypadał po 11 września 2009r., przedawniły się przed wytoczeniem powództwa i wobec podniesienia zarzutu przedawnienia nie było podstaw do uwzględnienia żądania pozwu w zakresie, w jakim było ono podtrzymywane co do należności płatnych przed 10.08.2009r. Przedawnieniu uległy również odsetki od kwot objętych żądaniem zapłaty do dnia 06 września 2009 r. bowiem roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego (por. wyrok SN z dnia 24.05.2005 r., V CK 655/04).

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo ponad kwotę 238, 32 zł, jako że roszczenie w tym zakresie obejmowało należności przedawnione (punkt I i II wyroku).

Sąd nie podzielił przy tym argumentacji G.W., jakoby zgłoszenie przez pozwanych zarzutu przedawnienia pozostawało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i jako takowe stanowiło nadużycie prawa podmiotowego, a co w konsekwencji w oparciu o treść art. 5 k.c. skutkować miałyby nieuznaniem podniesionego zarzutu. Nie ulega wątpliwości Sądu, że część środków pieniężnych uzyskiwanych przez G.W.(jak i reprezentującą ją (...) spółkę z o.o. we W.) przeznaczana jest na odtwarzanie zasobów komunalnych (...)w tym, że pochodzą one także z zasądzonych na jej rzecz kwot z tytułu zaległych czynszów. Jednakże nie można tracić z pola widzenia faktu, że G.W., w

szczególności będąc reprezentowaną przez korpus profesjonalnych pełnomocników prawnych, posiada tak środki jak i doświadczenie, pozwalające na dochodzenie należności w odpowiednich terminach, w których jej dłużnikom nie przysługuje uprawnienie do podniesienia zarzutu przedawnienia roszczeń. Godzi się przy tym zauważyć, iż przed wytoczeniem powództwa nie wystąpiły żadne nadzwyczajne ani nawet szczególne okoliczności, w świetle których dochodzenie należności przez stronę powodową było niemożliwe czy choćby utrudnione. W szczególności zaś sami pozwani nie dawali ku temu żadnych podstaw, a mianowicie nie wnioskowali np. o umorzenie czy rozłożenie na raty należności, a czym mogliby dawać powód do uznania, iż spełnią oni świadczenia tyle, że w późniejszym terminie. Żadne takie zachowania ze strony pozwanych, mogące uzasadnić zwłokę powódki w dochodzeniu roszczeń, nie miały miejsca, a tym samym brak było podstaw od uznania, iżby (...) pozbawiona była, albo co najmniej ograniczona z w możliwości wystąpienia we właściwym czasie z powództwem o zapłatę. Ustalenie zaś daty wymagalności roszczenia i wytoczenie powództwa przed upływem terminu przedawnienia, wobec braku przeszkód do podjęcia takich środków, nie wydaje się czynnością szczególnie trudną dla pomiotu obsługiwanego przez profesjonalnych pełnomocników.

Wobec zaś częściowego uwzględnienia żądania pozwu o kosztach procesu sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 100 kpc zasadą stosunkowego rozdziału tychże kosztów. Sąd uznał przy tym, iż pozwani są stroną przegrywającą jedynie w zakresie należności jakie zapłacili po wytoczeniu powództwa. W tym to czasie pozwani uregulowali należność dwukrotnie, tj. 14.09.2011. kwotę 991, 40 zł i 21.11.2012r. kwotę 2 197, 20 zł, a zatem łącznie była to kwota 3 188, 60 zł. Jedynie w zakresie tej kwoty mogli być uznani za stronę przegrywającą, a zatem w 17, 45 %. W takim też stosunku gmina – jako wygrywająca w zakresie 17, 45 % – mogła żądać zwrotu kosztów procesu. Skoro zatem jej koszty wyrażały się kwotą 2 700 zł (opłata od pozwu w wysokości 300 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2 400 zł) to z kwoty tej mogła żądać 17,45 %, a zatem 471,15 zł, wobec czego orzeczono jak w punkcie IV wyroku.

Mając na uwadze powyższe i w oparciu o przywołane przepisy orzeczono jak w sentencji wyroku.