

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Anna Martyniec

Protokolant: Małgorzata Pluskota

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **C. O., G. O., K. O.**

o zapłatę

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 listopada 2013 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych C. O., G. O. i K. O. kwoty 22.632,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 8.754,13 zł od dnia 1 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty;
- od dnia 13.878,57 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż w dniu 10 kwietnia 1995 r. zawarła z C. O. umowę najmu lokalu socjalnego położonego we W. przy ul. (...). W lokalu tym wraz z najemcą zamieszkiwali także G. O. oraz K. O.. Wskazała, iż w związku z brakiem płatności za trzy pełne okresy płatności wypowiedziała w dniu 9 grudnia 1996 r. umowę najmu, jednakże pozwani nie opróżnili lokalu oraz nie wywiązali się z obowiązku uiszczenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz opłat z tytułu mediów dostarczanych do lokalu. Na kwotę żadaną pozwem składa się kwota 8.754,13 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu naliczonego na dzień 31 lipca 2013 r. oraz kwota 13.878,57 zł tytułem odsetek ustawowych naliczonych do dnia 31 lipca 2013 r.

W dniu 16 grudnia 2013 r. w niniejszej sprawie wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwani skutecznie wnieśli sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości. Przyznali, iż są zobowiązani względem strony powodowej do uiszczenia należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz mediów, jednakże podnieśli, iż opłaty te były przez nich uiszczane. Wskazali, iż wnoszone przez nich opłaty nie zgadzają się z przedstawionymi przez stronę powodową naliczeniami. Ponadto podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 10 kwietnia 1995 r. strona powodowa zawarła z C. O. umowę najmu lokalu mieszkalnego, o powierzchni 33,38 m², położonego we W. przy ul. (...). Na jej podstawie najemca zobowiązany był płacić czynsz z góry do 10 dnia każdego miesiąca oraz opłaty za media. Do zamieszkiwania w lokalu tym wraz z najemcą uprawnieni byli G. O., A. O. i K. O..

Dowód:

- Umowa najmu nr (...) k. 8-11.

Pismem z dnia 9 grudnia 1996 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanej C. O. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 31 lipca 1997 r. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazała bezskuteczny upływ terminu do zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych i czynszu określonego w monicie ostatecznym (wezwanie do zapłaty L.dz. (...) / (...)2/KK/69/96 z dnia 18.09.96 r.). W związku z powyższym wezwała pozwaną do przekazania lokalu w terminie 14 dni licząc od daty ustania najmu.

Dowód:

- Pismo z dnia 9 grudnia 1996 r. k. 12.

Strona powodowa naliczała opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz media w następującej wysokości:

- za okres od maja 2004 r. do października 2004 r. – 99,90 zł;
- za okres od listopada 2004 r. do lutego 2005 r. – 140,95 zł;
- za okres od marca 2005 r. do kwietnia 2005 r. – 144,30 zł;
- za okres od maja 2005 r. do sierpnia 2005 r. – 147,50 zł;
- za okres od września 2005 r. do maja 2006 r. – 155,85 zł;
- za okres od czerwca 2006 r. do lutego 2007 r. – 157,93 zł;
- za okres od marca 2007 r. do czerwca 2007 r. – 161,84 zł;
- za okres od lipca 2007 r. do kwietnia 2008 r. – 170,85 zł;
- za okres miesiąc maj 2008 r. – 180,87 zł;
- za okres od czerwca 2008 r. do lutego 2009 r. – 187,11 zł;
- za okres od marca 2009 r. do lipca 2009 r. – 194,43 zł;
- za okres od sierpnia 2009 r. do grudnia 2009 r. – 227,14 zł;
- za okres od stycznia 2010 r. do lutego 2010 r. – 227,70 zł;
- za okres od marca 2010 r. do grudnia 2010 r. – 232,52 zł;
- za okres od stycznia 2011 r. do lutego 2011 r. – 233,36 zł;
- za okres od marca 2011 r. do maja 2011 r. – 242,25 zł;
- za okres od czerwca 2011 r. do września 2011 r. – 243,75 zł;
- za okres od października 2011 r. do lutego 2012 r. – 265,11 zł;
- za okres od marca 2012 r. do września 2012 r. – 271,32 zł;
- za okres od października 2012 r. do stycznia 2013 r. – 292,02 zł;
- za miesiąc luty 2013 r. – 307,82 zł;

- za okres od marca 2013 r. do czerwca 2013 r. – 313,20 zł;
- za miesiąc lipiec 2013 r. – 286,97 zł.

Dowód:

- Kartoteka finansowa k. 13-18.

Tytułem należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. uiszczono zostały następujące należności:

- w dniu 17 grudnia 2009 r. kwota 145 zł tytułem czynsz grudzień;
- w dniu 17 grudnia 2009 r. kwota 78 zł tytułem media grudzień;
- w dniu 20 stycznia 2010 r. kwota 145 zł tytułem czynsz grudzień;
- w dniu 20 stycznia 2010 r. kwota 85,50 zł tytułem media styczeń;
- w dniu 19 lutego 2010 r. kwota 145 zł tytułem czynsz luty;
- w dniu 19 lutego 2010 r. kwota 85 zł tytułem media luty;
- w dniu 22 marca 2010 r. kwota 145 zł tytułem czynsz marzec;
- w dniu 23 marca 2010 r. kwota 85 zł tytułem media marzec;
- w dniu 20 kwietnia 2010 r. kwota 145 zł tytułem czynsz kwiecień;
- w dniu 20 kwietnia 2010 r. kwota 85 zł tytułem media marzec;
- w dniu 21 maja 2010 r. kwota 145 zł tytułem czynsz maj;
- w dniu 21 maja 2010 r. kwota 95 zł tytułem media maj;
- w dniu 21 czerwca 2010 r. kwota 145 zł tytułem czynsz czerwiec;
- w dniu 21 czerwca 2010 r. kwota 95 zł tytułem media czerwiec;
- w dniu 20 lipca 2010 r. kwota 145 zł tytułem czynsz lipiec;
- w dniu 20 lipca 2010 r. kwota 95 zł tytułem media lipiec;
- w dniu 20 sierpnia 2010 r. kwota 145 zł tytułem czynsz sierpień;
- w dniu 20 sierpnia 2010 r. kwota 95 zł tytułem media sierpień;
- w dniu 20 września 2010 r. kwota 145 zł tytułem czynsz wrzesień;
- w dniu 20 września 2010 r. kwota 95 zł tytułem media wrzesień;
- w dniu 20 października 2010 r. kwota 145 zł tytułem czynsz październik;
- w dniu 20 października 2010 r. kwota 95 zł tytułem media październik;
- w dniu 19 listopada 2010 r. kwota 145 zł tytułem czynsz listopad;
- w dniu 19 listopada 2010 r. kwota 95 zł tytułem media listopad;

- w dniu 21 grudnia 2010 r. kwota 145 zł tytułem czynsz grudzień;
- w dniu 21 grudnia 2010 r. kwota 95 zł tytułem media grudzień;
- w dniu 21 stycznia 2011 r. kwota 145 zł tytułem czynsz styczeń;
- w dniu 21 stycznia 2011 r. kwota 95 zł tytułem media styczeń;
- w dniu 18 lutego 2011 r. kwota 145 zł tytułem czynsz luty;
- w dniu 18 lutego 2011 r. kwota 92 zł tytułem media luty;
- w dniu 21 marca 2011 r. kwota 251 zł tytułem czynsz + media marzec;
- w dniu 22 kwietnia 2011 r. kwota 250 zł tytułem czynsz media kwiecień;
- w dniu 19 maja 2011 r. kwota 250 zł tytułem czynsz media maj;
- w dniu 17 czerwca 2011 r. kwota 268,56 zł tytułem czynsz media czerwiec;
- w dniu 19 lipca 2011 r. kwota 268,56 zł tytułem czynsz i media lipiec;
- w dniu 18 sierpnia 2011 r. kwota 268,56 zł tytułem czynsz media sierpień;
- w dniu 19 września 2011 r. kwota 268,56 zł tytułem czynsz media wrzesień;
- w dniu 19 października 2011 r. kwota 270 zł tytułem czynsz media październik;
- w dniu 7 listopada 2011 r. kwota 275 zł tytułem czynsz media listopad;
- w dniu 6 grudnia 2011 r. kwota 275 zł tytułem czynsz media grudzień;
- w dniu 5 stycznia 2012 r. kwota 275 zł tytułem czynsz media styczeń;
- w dniu 6 lutego 2012 r. kwota 270 zł tytułem czynsz media luty;
- w dniu 5 marca 2012 r. kwota 275 zł tytułem czynsz media marzec;
- w dniu 5 kwietnia 2012 r. kwota 275 zł tytułem czynsz media kwiecień;
- w dniu 2 maja 2012 r. kwota 275 zł tytułem czynsz media maj;
- w dniu 6 czerwca 2012 r. kwota 275 zł tytułem czynsz media czerwiec;
- w dniu 5 lipca 2012 r. kwota 270 zł tytułem czynsz media lipiec;
- w dniu 7 sierpnia 2012 r. kwota 271,32 zł tytułem czynsz media sierpień;
- w dniu 5 września 2012 r. kwota 271,32 zł tytułem czynsz media wrzesień;
- w dniu 9 października 2012 r. kwota 290 zł tytułem czynsz media październik;
- w dniu 5 listopada 2012 r. kwota 290 zł tytułem czynsz media listopad;
- w dniu 6 grudnia 2012 r. kwota 290 zł tytułem czynsz media grudzień;
- w dniu 4 stycznia 2013 r. kwota 290 zł tytułem czynsz media styczeń;

- w dniu 6 lutego 2013 r. kwota 307,82 zł tytułem czynsz media luty;
- w dniu 5 marca 2013 r. kwota 313,20 zł tytułem czynsz media marzec;
- w dniu 4 kwietnia 2013 r. kwota 313,20 zł tytułem czynsz media kwiecień;
- w dniu 6 maja 2013 r. kwota 313,20 zł tytułem czynsz media maj;
- w dniu 5 czerwca 2013 r. kwota 313,20 zł tytułem czynsz media czerwiec;
- w dniu 8 lipca 2013 r. kwota 286,97 zł tytułem czynsz media lipiec;
- w dniu 18 lipca 2013 r. kwota 529,66 zł tytułem niedobór zużycie zimnej wody i odprowadzenia ścieków;
- w dniu 12 sierpnia 2013 r. kwota 286,97 zł tytułem czynsz media sierpień;
- w dniu 5 września 2013 r. kwota 286,97 zł tytułem czynsz media wrzesień;
- w dniu 3 października 2013 r. kwota 268,55 zł tytułem czynsz media październik;
- w dniu 6 listopada 2013 r. kwota 268,55 zł tytułem czynsz media listopad;
- w dniu 5 grudnia 2013 r. kwota 268,55 zł tytułem czynsz media grudzień;
- w dniu 7 stycznia 2014 r. kwota 268,55 zł tytułem czynsz media styczeń;
- w dniu 5 lutego 2014 r. kwota 268,55 zł tytułem czynsz media luty;
- w dniu 5 marca 2014 r. kwota 270,94 zł tytułem czynsz media marzec;
- w dniu 4 kwietnia 2014 r. kwota 270,20 zł tytułem czynsz media kwiecień;
- w dniu 5 maja 2014 r. kwota 270,20 zł tytułem czynsz media maj;
- w dniu 5 czerwca 2014 r. kwota 270,20 zł tytułem czynsz media czerwiec.

Dowód:

- Potwierdzenia wpłat k. 46-48, 50;
- Wyciąg z rachunku bankowego k. 49, 51-54.

Pismami z dnia 20 sierpnia 2013 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 8.754,13 zł z tytułu zaległych należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) wraz z należnymi odsetkami ustawowymi.

Dowód:

- Pisma z dnia 20 sierpnia 2013 r. k. 19-21.

Sąd zważył co następuje

Powództwo zasługiwało na oddalenie w całości.

Strona powodowa wносиła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kwoty 8.754,13 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i opłat za media oraz kwoty 13.878,57 zł tytułem odsetek ustawowych.

Pozwani wnosili o oddalenia powództwa w całości, podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia oraz wskazując, iż należności objęte pozwem były przez nich uiszczane.

W sprawie bezspornym było, iż pozwani zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego, albowiem łącząca ich ze stroną powodową umowa najmu została skutecznie wypowiedziana.

Rozstrzygnięcia wymagała natomiast kwestia czy pozwani w dalszym ciągu obowiązani są do uiszczenia na rzecz strony powodowej żądanej pozwem kwoty, z uwagi na podniesiony przez nich zarzut przedawnienia oraz zarzut spełnienia świadczenia.

W ocenie Sądu podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia zasługiwał na uwzględnienie w części dotyczącej należności za okres przed grudniem 2010 r.

Jak stanowi art. 117 k.c., roszczenia majątkowe co do zasady ulegają przedawnieniu, co oznacza, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia. W konsekwencji, jeżeli dłużnik skorzysta z przysługującego mu prawa podmiotowego i podniesie zarzut przedawnienia sąd jest zobligowany oddalić powództwo uprawnionego. Roszczenie nie gaśnie, nadal jest uznawane za prawnie istniejące, jednakże wyłączona zostaje możliwość jego przymusowego zrealizowania.

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.

Sąd zważył, że odszkodowanie przewidziane w art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ma charakter świadczenia okresowego, gdyż uiszczane ma być „co miesiąc”. Taki pogląd wyraził Sąd Najwyższy w uchwale z 7 stycznia 1998 r. (III CZP 62/97) oraz wyroku z 18 maja 2012 r. (IV CSK 490/11, LEX nr 1243072) i Sąd orzekający w niniejszej sprawie pogląd ten podziela. Tym samym do odszkodowania uregulowanego w art. 18 ust. 1 powołanej ustawy zastosowanie ma trzyletni okres przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c. dla roszczeń okresowych. Stosownie do art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Wskazać należy, iż roszczenie staje się wymagalne z nadejściem momentu, w którym świadczenie ma być spełnione. Wymagalność roszczenia należy łączyć z nadejściem ostatniego dnia pozwalającego dłużnikowi spełnić świadczenie zgodnie z treścią zobowiązania.

W rozpoznawanej sprawie termin wymagalności roszczeń z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie i zapłaty za media został określony zgodnie z terminami opłacania czynszu. Jak wynika z umowy najmu lokalu z dnia 10 kwietnia 1995 r. czynsz najmu oraz pozostałe opłaty powinny być płacone miesięcznie w terminie do dnia 10 każdego miesiąca.

Z upływem dnia określonego jako termin płatności rozpoczął bieg trzyletni termin przedawnienia roszczeń. Mając na uwadze, iż strona powodowa dochodziła kwot należnych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie i pozostałych opłat za okres od maja 2004 r. do dnia 31 lipca 2013 r., zaś pozew złożony został w dniu 29 listopada 2013 r. stwierdzić należy, iż należności za okres do listopada 2010 r. uległy przedawnieniu.

Mając na uwadze, że świadczeniem okresowym są również odsetki, uznać należy, że przedawnieniu uległy nie tylko należności główne wymienione w pozwie, lecz także odsetki za opóźnienie w zapłacie poszczególnych kwot.

W wyroku z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 619/04, Sąd Najwyższy wskazał, że odsetki za opóźnienie traktować należy jako świadczenie okresowe w rozumieniu art. 118 k.c., a z upływem trzyletniego terminu przedawnienia, w tym przepisie ustanowionego, przedawniają się wszystkie roszczenia o odsetki za opóźnienie, zarówno wykazujące związek z prowadzeniem działalności gospodarczej, jak i związku takiego nie wykazujące. Z kolei w wyroku z dnia 24 maja 2005r., V CK 655/04, LEX nr 152449, Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego.

Nie zasługiwał przy tym na uwzględnienie zarzut strony powodowej, jakoby podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia stanowił nadużycie prawa i naruszał zasady współżycia społecznego. Wskazać należy bowiem, iż strona powodowa jest podmiotem profesjonalnie zajmującym się najmem lokali i winna liczyć się z konsekwencjami nie zgłoszenia stosownego powództwa w terminie.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo z uwagi na zasadność podniesionego przez pozwanych zarzutu spełnienia świadczenia. Sąd dokonał analizy kartoteki finansowej przedłożonej przez stronę powodową oraz dowodów wpłat przedłożonych przez pozwanych i doszedł do przekonania, iż dokonywane przez pozwanych płatności w całości pokryły ich zobowiązania względem strony powodowej za okres objęty żądaniem pozwu, a nie przedawniony. Pozwani dokonując wpłat od stycznia 2011 r. uiszczali wyższe kwoty niż należne odszkodowanie i media, w związku z czym pokrywali również odsetki za kilkudniowe czy kilkunastodniowe opóźnienia w tych opłatach. Nadpłaty te pokryły również niedopłaty, które powstały w czerwcu 2012 r. i w miesiącach październik 2012 r. – styczeń 2013 r. Wskazać ponadto należy, iż dokonując płatności pozwani podawali tytuły wpłat, a zatem strona powodowa nie była uprawniona do zaliczania ich na poczet należności wcześniejszych.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej;
3. K.. 14 dni.