

Sygn. akt I C 334/16

Dnia 22 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Grażyna Poręba

Protokolant st. sekr. sąd. Katarzyna Chochła

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 r. w N.

sprawy z powództwa J. Z.

przeciwko U. P.

o zapłatę

I. **oddala powództwo,**

II. **zasądza od powoda J. Z. (pesel (...)) na rzecz pozwanej U. P. (pesel (...)) kwotę 2.417 (dwa tysiące czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

Sygn. akt I C 334/16

Z/

1. (...)

2. (...)

3. (...)

2016-06-22 SSR:

Sygn. akt I C 334/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 22 czerwca 2016r.

Powód J. Z. domagał się zasądzenie od pozwanej U. P. kwoty 37.651,97 zł. z odsetkami od dnia 11 października 2015 r oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyjaśnił, że pozwana zajmuje lokal nr (...) przy ul. (...) w N. na podstawie przydziału za co była zobowiązana do uiszczania czynszu. Obecnie właścicielem lokalu jest powód. Pomimo wielokrotnych wezwań do zapłaty ze strony powoda jak i poprzedniego zarządcy nieruchomości, pozwana od wielu lat nie reguluje swoich zobowiązań. Kwota objęta żądaniem pozwu to zaległości czynszowe za okres od października 2005r. do marca 2015r.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana U. P. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

Podniosła m.in. zarzuty przedawnienia całego roszczenia i braku legitymacji czynnej powoda. Zakwestionowała wysokość żądania pozwu, zaprzeczyła jakoby była zobowiązana w stosunku do powoda, któremu uiszcza należny czynsz na dowód czego przedłożyła dowody wpłat od marca 2015r.

W odpowiedzi na sprzeciw powód wskazał, iż w dniu 18 marca 2015r. zakupił od poprzednich współwłaścicieli nieruchomości jej własność a wraz z nią wszelkie korzyści i ciężary w tym wszelkie niezaspokojone do tej chwili wierzytelności poprzednich właścicieli z tytułu niezapłaconych czynszów najmu lokali. Wskazał, że pozwana uznała zobowiązanie zatem doszło do przerwy biegu przedawnienia a ponadto wielokrotnie była informowana o wysokości czynszu, zmianie stawek czynszu i wysokości zadłużenia. Działanie pozwanej jest świadomym uchylaniem się od obowiązku regulowania zobowiązań.

Powód przyznał, że pozwana dokonała zapłaty czynszu za marzec 2015r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. Z. i jego żona M. Z. są właścicielami na prawach majątkowej wspólności ustawowej nieruchomości obj. KW (...), zabudowanej kamienicą przy ulicy (...) w N.. Własność nabyli od J. T. i N. T. na podstawie umowy sprzedaży z 18 marca 2015r. Rep A Nr (...)

W kamienicy są lokale mieszkalne, jeden z nich zajmuje pozwana, niewykluczone, że na podstawie przydziału, w każdym razie objęcie w posiadanie mieszkania nastąpiło na podstawie tytułu prawnego. Przed nabyciem własności nieruchomości przez powoda, zarząd nieruchomości w imieniu poprzednich właścicieli sprawowało (...) Zarządca ustalał wysokość czynszu, dokonywał jego podwyżek, informując o tym pozwaną. Wobec uchylania się od zapłaty czynszu, zarządca wzywał pozwaną do zapłaty, informował o zadłużeniu, możliwości rozwiązania umowy najmu a w końcu pismem z 19 sierpnia 2013r. wypowiedział umowę ze skutkiem na 30 listopada 2013r. Pozwana odpowiedziała chęcią dalszego kontynuowania umowy i uregulowania bezspornych zaległości.

Od wielu lat U. P., jak i inni lokatorzy kamienicy kwestionowała uprawnienie (...) do zarządu nieruchomością, tytuł własności ówczesnych właścicieli, prawo do pobierania i podnoszenia czynszu co skutkowało inicjowaniem postępowań o złożenie do depozytu sądowego opłat czynszowych. Czynsze wpłacone przez pozwaną zostały przez zarządcę rozliczone i uwzględnione w wykazie ogólnego zadłużenia, które za okres od 2005r. do lutego 2015r., według wskazań zarządcy, wyniosło 37.223,09 zł.

Od marca 2015r. pozwana na bieżąco reguluje opłaty z tytułu użytkowania lokalu w wysokości wskazanej przez powoda.

/ **dowód:** wydruk z księgi wieczystej, wykaz zaległości, wezwania do zapłaty, korespondencja pozwanej, powoda i (...), wypowiedzenie umowy najmu /

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów przedłożonych przez powoda. Spornym dokumentem dla pozwanej był wykaz zaległości bowiem kwestionowała ona fakt posiadania zadłużenia z tytułu czynszu a także wysokość naliczanych jej opłat. Wobec uznania innych zarzutów pozwanej za skuteczne nie ma potrzeby szczegółowej oceny tego dowodu niemniej zauważyć trzeba, że stanowisko pozwanej w tej kwestii budzi poważne wątpliwości. Pozwana nie przedłożyła żadnego dowodu wpłaty za okres sprzed marca 2015r. poza wpłatą do depozytu na kwotę ponad 3.000 zł. (z dokumentu przedłożonego przez powoda) a wobec tego twierdzenie jej, iż nie ma żadnych zobowiązań z tytułu czynszu za lokal, w którym mieszka od wielu lat, jest niewiarygodne a przynajmniej nieudowodnione

Oceniając z kolei dowód z oświadczenia z 25 listopada 2013r. k. 103 sąd doszedł do przekonania, iż w świetle kwestionowania przez pozwaną praw zarządcy, praw właścicieli do ustalania czynszu i jego wysokości nie można przypisać mu znaczenia oświadczenia o uznaniu długu; jest w nim zresztą określenie o chęci spłaty bezspornego zadłużenia, którego wysokości teraz nie sposób jednoznacznie ustalić.

Sąd zważył, co następuje :

Roszczenie podlega oddaleniu z uwagi na skutecznie podniesione zarzuty braku legitymacji i przedawnienia roszczenia.

Zgodnie z art. 678 § 1 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Wstąpienie nabywcy w stosunek najmu na podstawie art. 678 k.c. ma co do zasady charakter zupełny i obejmuje wszystkie elementy kształtujące sytuację prawną stron, jednakże skutki wstąpienia nabywcy nie obejmują zasadniczo praw i obowiązków powstałych przed nabyciem rzeczy najętej. W szczególności hipotezą art. 678 k.c. nie jest objęte żądanie o zapłatę czynszu najmu za okres przed zbyciem rzeczy; czynsz najmu należy się nabywcy za czas od chwili wstąpienia w stosunek najmu, czynsz zaległy należy się nadal zbywcy rzeczy.

Niewątpliwie pozwana co najmniej do 30 listopada 2013r. była zobowiązana do zapłaty czynszu za zajmowany lokal. Jej sytuacja prawna w dalszym okresie nie jest jasna wobec z jednej strony wypowiedzenia umowy a z drugiej niezrealizowania powyższego oświadczenia przez poprzedniego właściciela co może sugerować zastosowanie domniemania z art. 674 k.c. i co oznacza, iż w kolejnych miesiącach pozwana była zobowiązana do zapłaty czynszu bądź odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z mieszkania. Te okoliczności nie mają jednak znaczenia ani dla wysokości należnych opłat ani dla ustalenia, iż roszczenie o zapłatę zaległych opłat przysługuje poprzedniemu właścicielowi. Trafny jest więc zarzut pozwanej o braku legitymacji czynnej powoda do dochodzenia zaległych opłat czy to czynszowych czy z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, bowiem ten posiada prawo do dochodzenia tych opłat od daty nabycia nieruchomości – 18 marca 2015r., bezspornym zaś jest, że od marca 2015r. pozwana nie zalega z opłatami. Możliwym oczywiście jest, na co w piśmie przygotowawczym powołuje się powód, że równocześnie z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości doszło do przeniesienia na nabywcę – powoda, wierzytelności w stosunku do najemców, jednakże w sytuacji zgłoszenia przez pozwaną wyraźnego zarzutu, powód winien za pomocą odpowiednich środków wykazać swoją legitymację czynną .

Już tylko ta okoliczność musiała spowodować oddalenie powództwa, niezależnie jednak od powyższego za skuteczny częściowo należy ocenić zarzut przedawnienia roszczenia. Powód złożył pozew w dniu 30 grudnia 2015r., dochodząc zaległości za okres od października 2005r. do marca 2015r., zatem przedawnione są roszczenia o zapłatę wszystkich opłat czynszowych sprzed 30 grudnia 2012r. Czynsz jest świadczeniem okresowym, płatnym w tym wypadku miesięcznie, co wynika z zestawienia zaległości, oznacza to, że termin przedawnienia tego typu roszczeń wynosi 3 lata. Nie można się zgodzić ze stanowiskiem powoda, że doszło do przerwy biegu terminu na skutek oświadczenia z 25 listopada 2013r. Treść oświadczenia jest ogólnikowa, jeżeli jest odpowiedzią na pismo zarządcy z 19 sierpnia 2013r. k. 101, to nie ma odniesienia do żadnej kwoty, w końcu, co wskazano wyżej znane było zarządcy stanowisko pozwanej co do wysokości czynszu, jego podwyżek i co znalazło wyraz w sformułowaniu pisma o gotowości spłaty tylko bezspornego zadłużenia.

Reasumując wskazać należy, iż jakkolwiek w istocie pozwana nie wykazała, że regulowała należności z tytułu najmu lokalu przed marcem 2015r. (poza wpłatą do depozytu sądowego), to z uwagi na brak legitymacji czynnej powoda, w dalszej kolejności częściowe przedawnienie roszczenia, powództwo podlega oddaleniu.

O kosztach postępowania orzekł Sąd na podstawie art. 98 kpc.

Sędzia

ZARZĄDZENIE

1/ (...)

2/ (...)

3/ (...)

N. dnia(...)

Sędzia