

UZASADNIENIE

Powód Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł. w dniu 8 marca 2021 r. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. M. (1) kwoty 31.177,59 zł oraz solidarnie od A. M. (1) i A. M. (2) kwoty 45.353,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie tytułem bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych strony powodowej.

Nadto powód wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

(pozew k. 5-6)

Na rozprawie w dniu 7 października 2021 r. pozwane oświadczyły, że gotowe są zapłacić za swoje zadłużenie. Podniosły, że żądana kwota obejmuje także zadłużenie zmarłego najemcy. Zgłosiły zarzut przedawnienia roszczeń powoda.

(protokół k. 51)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych strony powodowej.

(bezsporne)

W dniu 4 lipca 2004 r. Miasto Ł. (wynajmujący) zawarło z małżonkami M. (rodzicami A. M. (1)), umowę najmu w/w lokalu. Zgodnie z umową wynajmujący oddał najemcy w/w nieruchomość do używania, a najemca zobowiązał się płacić czynsz i opłaty związane z eksploatacją lokalu. Opłaty te najemca zobowiązany był uiszczać w formie miesięcznych zaliczek określonych przez wynajmującego, bez uprzedniego wezwania w określonym terminie, tj. do 10-go dnia każdego miesiąca. W razie zwłoki w uiszczeniu należności wynajmującemu przysługiwało prawo do naliczania odsetek ustawowych. W umowie zastrzeżono, że za zapłatę czynszu i opłat solidarnie z najemcą odpowiadają stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie. Umowa została zawarta na czas nie oznaczony. Wynajmujący mógł wypowiedzieć najem między innymi wówczas, gdy najemca zalegał z zapłatą czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty do zaległych i bieżących należności.

(umowa najmu k. 9-10)

Uprawnionymi do zamieszkiwania w lokalu były pozwane.

(bezsporne; wydruk internetowy danych z ewidencji ludności k. 14-18)

Na koncie pozwanych powstała zaległość w spłacie czynszu i innych świadczeń związanych z korzystaniem z lokalu.

(bezsporne)

Pismem z dnia 3 listopada 2020 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty zaległości czynszowych z odsetkami pod rygorem rozwiązania umowy o najem lokalu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

(wezwanie do zapłaty k. 19,20)

Pozwane nie uregulowały zaległości.

(bezsporne)

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2015 r. sygn. VIII C 793/04 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi nakazał pozwanym opróżnienie lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), orzekając o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego ze wstrzymaniem wykonania orzeczenia w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(wyrok k. 11)

Po wyroku eksmisyjnym pozwane nadal mieszkały w lokalu i nie regulowały opłat z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

(bezsporne)

Na skutek podniesionego zarzutu powód wyliczył kwoty bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 10 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2020 r.

(wyliczenie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu sporządzone przez powoda k. 54)

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie powołanych dokumentów, niekwestionowanych przez strony w toku postępowania. Wysokość zasądzonej wyrokiem kwoty Sąd ustalił w oparciu wyliczenie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu sporządzone przez powoda za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r.

Sąd zważył co następuje:

Strona powodowa domagała się w niniejszej sprawie zasądzenia od pozwanej A. M. (1) kwoty 31.177,59 zł oraz solidarnie od A. M. (1) i A. M. (2) kwoty 45.353,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie tytułem bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych strony powodowej.

Poza sporem było, że przedmiotowy lokal stanowił własność Miasta Ł. oraz to, że pozwane od uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, zajmowały lokal bez tytułu prawnego i nie uiszczały na rzecz powoda odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Na dowód istnienia i wysokości zobowiązania pozwanych strona powodowa przedłożyła wyliczenie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od 01.06.2007 r. do 31.12.2020 r.

Pozwane nie kwestionowały faktu powstania zaległości w zapłacie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, ale podniosły zarzut przedawnienia zgłoszonych w pozwie roszczeń. Roszczenia z umowy najmu są regulowane przepisami Kodeksu cywilnego. Zgodnie z przepisem art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Obowiązek terminowego uiszczenia czynszu potwierdza art. 669 § 1 k.c., który wskazuje, że najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

Stosownie zaś do art. 688¹ § 1 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

W rozpoznawanej sprawie osobą taką była A. M. (1) i od chwili osiągnięcia pełnoletności A. M. (2). Najemcami lokalu byli rodzice A. M. (1).

Roszczenia majątkowe, jak wynika z treści art. 117 § k.c., co do zasady ulegają przedawnieniu. Przepis art. 117 § 2 k.c. stanowi natomiast, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Na mocy art. 118 k.c. co do zasady termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z

prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Zagadnienie wymagalności roszczenia ma znaczenie dla określenia początku biegu terminu przedawnienia (art. 120 § 1 k.c.). Roszczenie staje się wymagalne w ostatnim dniu przewidzianego dla zobowiązania terminu do spełnienia świadczenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2006 r., sygn. akt I CSK 17/05), a sama wymagalność roszczenia oznacza stan, w którym uprawniony może skutecznie domagać się realizacji roszczenia (jego powództwo w takiej sytuacji nie jest przedwczesne).

W zakresie żądania zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu zastosowanie znajdował trzyletni okres przedawnienia.

Według przyjmowanych w piśmiennictwie kryteriów, świadczenie jest okresowe, jeżeli polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Istotą świadczenia okresowego stanowi to, że dłużnik zobowiązany jest spełnić je periodycznie, w określonych z góry odstępach czasu, a suma tych świadczeń nie składa się na z góry oznaczoną wielkość.

Umowa najmu łącząca strony określała zarówno czynsz najmu, który winien być uiszczany co miesiąc, do dnia 10-go każdego miesiąca. Każda kwota stawała się wymagalna odrębnie, nie zaś w momencie dokonania końcowego rozliczenia danego okresu.

Mając na uwadze datę wytoczenia powództwa, tj. dzień 8 marca 2020 r., uznać należy, że uległy przedawnieniu roszczenia o zapłatę należności głównych, które stały się wymagalne przed dniem 8 marca 2017 r., jak i roszczenia o zapłatę ustawowych odsetek liczonych od tych należności. 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 wykonaniu zobowiązania Sądu, Strona powodowa dokonała przeliczenia zaległości pozwanych, z uwzględnieniem zarzutu przedawnienia roszczeń i przedłożyła wyliczenie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2020 r.

Wobec tego, że pozwane skutecznie podniosły zarzut przedawnienia, zasądzeniu podlegała kwota nieprzedawnionej należności.

Dalej idące żądania powoda podlegały oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku.