

Sygn. akt II C 179/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w W. II Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSR Marcin Czapnik

Protokolant: Danuta Jurkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 lipca 2015 r. w W.

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko B. B. (1), A. B. oraz B. B. (2)

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. oddała wniosek o pozwanych o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt II C 179/15

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 14 sierpnia 2014 roku Miasto S. W. reprezentowane przez Zakład (...) w D. B. m. st. W. wniósł o zasądzenie solidarnie od B. B. (1), B. B. (2) i A. B. kwoty 8.414,74 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o solidarne zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód podniósł, iż na podstawie umowy najmu z dnia 1 stycznia 1988 roku najemcą lokalu oznaczonego numerem (...) położonego w W. przy ulicy (...) została B. B. (1). Na kartotece konta lokalu według stanu za okres od sierpnia 2008 roku do maja 2011 roku figuruje zadłużenie opiewające na kwotę wymienioną w piśmie inicjującym postępowanie, złożone z zaległości podstawowej w wysokości 6.558,31 złotych oraz odsetek w wysokości 1.856,43 złotych. Powód oświadczył, że na dochodzone roszczenie składają się kwoty czynszu naliczone za okres od sierpnia 2008 roku do lutego 2010 roku oraz odsetki ustawowe naliczane za okres od sierpnia 2008 roku do maja 2011 roku. Wskazał, że na podstawie oświadczeń złożonych przez pozwanych oraz po zapoznaniu się z pismem (...) m.st. W. można stwierdzić, iż w omawianym okresie zamieszkiwali oni w lokalu. W związku z nieuregulowaniem zadłużenia najem został wypowiedziany ze skutkiem prawnym na dzień 28 lutego 2010 roku. Powód wezwał pozwanych do uregulowania zadłużenia lokalu, które na dzień 30 kwietnia 2014 roku wynosiło 71.907,53 złotych lecz wezwanie nie odniosło oczekiwanego rezultatu. Powód ponadto podniósł, że A. B. w dniu 19 maja 2014 roku uznał zadłużenie w kwocie 71.913,65 złotych. (pozew - k. 1-3)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 sierpnia 2014 roku (sygn. akt II Nc 3894/14) Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Żoliborza w W. orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. (nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym - k. 39)

Od powyższego nakazu zapłaty pozwani wnieśli sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W przypadku stwierdzenia braku podstaw do uznania sprzeciwu zaproponowali ratalną spłatę zasądzonej sumy pieniężnej. Pozwani nie kwestionowali faktu nieopłacania czynszu za lokal. Podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia. Powołując się na art. 118 k.c., wskazali, że termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi 3 lata. W związku z tym termin przedawnienia upływał w okresie od 10 sierpnia 2011 roku do 10 lutego 2013 roku. Pozew wniesiono później. Zaprzeczyli, iż uznali zadłużenie w kwocie 71.913,65 złotych. Załączone do pozwu notatki służbowe świadczą jedynie o poinformowaniu ich o wysokości zadłużenia lokalowego. Nie zawierają oświadczeń o uznaniu długu w całości. Pozwani powołali się również na orzecznictwo Sądu Najwyższego i podnieśli, iż odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego ma charakter okresowy i również przedawnia się w terminie 3 lat. (sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym - k. 49-50, 58-59)

Pismem z dnia 16 marca 2015 roku powód ustosunkowując się do sprzeciwu pozwanych podtrzymał powództwo w całości i wniósł o nieuwzględnienie zgłoszonego zarzutu przedawnienia. Podniósł, iż zarzut nie zasługuje na uwzględnienie bowiem A. B. i B. B. (1) złożyli pisemne oświadczenia, zawierające sformułowanie: „zgodnie z art. 123 k.c. uznaję powyższą kwotę”, co skutkowało nie tylko przerwaniem biegu przedawnienia ale także zrzeczeniem się zarzutu przedawnienia. Zasygnalizował, że w sprawie może mieć miejsce niewłaściwe uznanie długu. Z ostrożności podał, że 3 letni termin przedawnienia roszczenia może mieć zastosowanie jedynie do roszczenia obejmującego zapłatę czynszu. Nie może odnieść skutku do opłat za media tj. prąd, gaz, kanalizację, itp. ponieważ termin przedawnienia tego rodzaju roszczeń wynosi 10 lat. Oświadczył, iż opłaty z tego tytułu w okresie objętym pozwem wynoszą 3.892,90 złotych. (pismo procesowe - k. 72-73)

Na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2015 roku B. B. (1) i A. B. oświadczyli, że na spotkaniach w Zakładzie (...) w D. B. poinformowano ich o wysokości zadłużenia. Ze spotkań sporządzono notatki, które podpisali lecz nie mieli świadomości, iż te czynności mogą spowodować uznanie zadłużenia. (protokół z rozprawy - k. 88-89)

Tożsame stanowisko pozwani zajęli w piśmie procesowym z dnia 11 maja 2015 roku. Zaznaczyli, iż zostali poinformowani przez pracownika administracji, że sporządzone notatki służbowe potwierdzają okoliczności dotyczące sytuacji rodzinnej. Zaznaczyli również, iż uznanie roszczenia przedawnionego jest prawnie bezskuteczne albowiem dla zniesienia skutków przedawnienia niezbędne jest wyraźne zrzeczenie się przez dłużnika prawa skorzystania z tego zarzutu. (pismo procesowe – k. 91-92)

Do zamknięcia rozprawy strony nie zmieniły swych stanowisk procesowych w sprawie.

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

Na podstawie umowy najmu z dnia 1 stycznia 1988 roku najemcą lokalu położonego w W. przy ulicy (...) oznaczonego numerem 6 została B. B. (1). Uzgodniono, że czynsz będzie opłacany przez najemcę miesięcznie z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.

(okoliczność bezsporna, kopie umowy o najem lokalu mieszkalnego – k. 7-8)

Pismem z dnia 23 września 2009 roku Miasto S. W. - Zakład (...) w D. B. m.st. W. wezwał najemcę do uregulowania zaległości czynszowych związanych z lokalem, które na dzień 31 sierpnia 2009 roku wynosiły 5.742,34 złote. Pismo doręczono w dniu 20 sierpnia 2009 roku.

(okoliczność bezsporna, wezwanie wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 9-10)

B. B. (1) należności nie uregulowała. Zadłużenie z tytułu najmu przekroczyło trzy pełne okresy płatności. W związku z tym pismem z dnia 11 grudnia 2009 roku Miasto S. W. złożyło oświadczenie o wypowiedzeniu najmu B. B. (1) ze skutkiem na dzień 28 lutego 2010 roku. Pismo doręczono 17 grudnia 2009 roku.

(okoliczność bezsporna, kopia pisma wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 11-12)

Liczba lokatorów mieszkających w lokalu wspólnie z najemczynią zmieniała się. Od marca 2006 roku wraz z B. B. (1) mieszka jej syn A. B. oraz były mąż B. B. (2). B. B. (1) czasami zmienia swe miejsce zamieszkania. Wtedy przeprowadza się do siostry lub córki.

(okoliczności bezsporne, kopie oświadczeń – k. 13, 15, 16, kopia podania – k. 14)

W lokalu przy ulicy (...) w W. zameldowane są 3 osoby. B. B. (1) od 24 lipca 1974 roku, A. B. od 12 maja 1980 roku i B. B. (2) od 4 grudnia 2006 roku.

(okoliczność bezsporna, kopia informacji – k. 18)

Zaległość z tytułu opłat czynszowych za lokal za okres od sierpnia 2008 roku do lutego 2010 roku wyniosła 6.558,31 złotych. Odsetki naliczone z tego tytułu z powodu opóźnień w spłacie zobowiązania za okres od sierpnia 2008 roku do maja 2011 roku ukształtowały się na poziomie 1.856,43 złotych.

(okoliczność bezsporna, odpis konta lokalu – k. 31-34, kopi odpisu konta lokalu – k. 74-77)

W dniu 19 maja 2014 roku A. B. udał się do Zakładu (...) w D. B. przy ulicy (...) gdzie złożył oświadczenie o ilości osób zamieszkujących w mieszkaniu, o wiedzy na temat wysokości istniejącego zadłużenia w wysokości 71.913,65 złotych. Oświadczył także, że zgodnie z art. 123 k.c. uznaje kwotę zadłużenia. W dniu 23 czerwca 2014 roku B. B. (1) również złożyła tego rodzaju oświadczenia.

(okoliczności bezsporne, kopie notatek urzędowych – k. 17 i 30)

Pismem z dnia 23 maja 2014 roku Miasto S. W. - Zakład (...) w D. B. m.st. W. wezwał lokatorów do zapłaty zaległości czynszowych, które na dzień 30 kwietnia 2014 roku wynosiły 71.907,53 złotych.

(okoliczność bezsporna, przedsądowe wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 19-29)

Przedstawiony wyżej stan faktyczny Sąd ustalił zgodnie z twierdzeniami stron, które nie były kwestionowane przez stronę przeciwną oraz przedstawionymi odpisami i kopiami dokumentów. Mając na względzie, że przytoczone okoliczności były bezsporne między stronami, nie wymagają one dalszego omówienia. Przedmiot sporu w sprawie stanowiła ocena wynikających z nich skutków prawnych.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód w rozpoznawanej sprawie podał, iż najemczyni lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego w W. w budynku przy ul. (...), nie uiszczała opłat czynszowych za okres od sierpnia 2008 roku do lutego 2010 roku.

Jako podstawę prawną żądania należy przywołać art. 659 § 1 k.c., który stanowi, iż przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Żądanie zapłaty opłat czynszowych od pozwanych B. B. (2) i A. B. znajduje oparcie w dyspozycji art. 688<sup>1</sup> § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, których odpowiedzialność ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Pozwani nie zakwestionowali wysokości ani sposobu naliczania przez powoda czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych z tytułu korzystania z określonego przez Miasto S. W. lokalu. Podnieśli natomiast zarzut przedawnienia dochodzonego pozwem roszczenia. Zarzut ten w ocenie Sądu zasługiwał na uwzględnienie.

Stosownie do 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; zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne.

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 (art. 118 k.c.).

Pozew został wniesiony w dniu 14 sierpnia 2014 roku, zaś zgodnie z § 4 umowy zawartej przez poprzednika prawnego powoda z najemczynią lokalu, należność z tytułu czynszu oraz opłaty za świadczenia miesięczne płatne były do 10 dnia każdego miesiąca, za który przypadła należność. Czynsz najmu jako świadczenie okresowe przedawnia się z upływem 3 lat od dnia wymagalności, stosownie do treści art. 118 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd stwierdził, iż najpóźniej wymagalne z roszczeń dochodzonych pozvem, tj. roszczenie za luty 2010 roku, wymagalne z dniem 10 lutego 2010 roku, przedawniło się z upływem dnia 10 lutego 2013 roku.

Strona powodowa nie wykazała, że doszło do przerwania (art. 123 k.c.) lub zawieszenia (art. 121 k.c.) biegu terminu przedawnienia, skutkiem czego termin ten biegłby na nowo (art. 124 k.c.). Podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozvem był zasadny. Roszczenie o odsetki za opóźnienie również uległo przedawnieniu. Sąd Rejonowy podziela w tej kwestii stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 24 maja 2005 roku, V CK 655/04, zgodnie z którym roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego.

Nie zostały przez Sąd uwzględnione zarzuty powoda, dotyczące postawy pozwanych B. B. (1) i A. B., odpowiednio w dniach 23 czerwca 2014 roku i 19 maja 2014 roku, które w ocenie powoda skutkowały nie tylko przerwaniem biegu przedawnienia ale także zrzeczeniem się zarzutu przedawnienia.

W kwestii skuteczności uznania długu po upływie terminu przedawnienia Sąd podziela stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 7 listopada 2007 roku (sygn. akt VI ACa 826/07). Stwierdzono w nim, że oświadczenie o uznaniu długu, złożone po upływie terminu przedawnienia nie wywiera żadnych skutków prawnych, w tym nie powoduje, że termin przedawnienia biegnie na nowo. Zarówno B. B. (1) jak i A. B. złożyli oświadczenia o uznaniu kwoty zadłużenia w wysokości ponad 71 tysięcy złotych po dniu, w którym roszczenie przedawniło się. Oba uznania są zatem bezskuteczne. Wbrew twierdzeniom strony powodowej nie doprowadziły do przerwania biegu przedawnienia.

Nie został również uwzględniony zarzut powoda jakoby złożone przez najemcę i jej syna oświadczenia woli o uznaniu roszczenia czynszowego, w których powoływali się na art. 123 k.c., należało odczytywać jako zrzeczenie się zarzutu przedawnienia. Zrzeczenie się korzystania z zarzutu przedawnienia następuje w drodze jednostronnej czynności prawnej zobowiązanego. Co prawda, wobec braku odmiennego wymagania ustawowego (art. 60 k.c.) może być dokonana w dowolnej formie, przez każde zachowanie się pozwanego, które ujawnia jego wolę w tym zakresie w sposób dostateczny. Także w sposób dorozumiany. Podkreślenia wymaga fakt, że z okoliczności musi wynikać, że taki właśnie był zamiar dłużnika. Sąd nie podziela poglądu, iż oświadczenia złożone przez pozwanych w dniach 19 maja i 23 czerwca 2014 roku mogą być traktowane jako oświadczenia o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia. Sąd dysponował jedynie dwoma notatkami urzędowymi, które zostały sporządzone przez pracowników strony powodowej i zasadniczo przedłożone pozwanym wyłącznie do podpisu. Inkorporowanie do treści takiej notatki oświadczenia o uznaniu długu a następnie wywodzenie z niej argumentów w przedmiocie zrzeczenia się zarzutu przedawnienia nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd dał wiarę w tym zakresie stanowisku pozwanych, że pracownik powoda poinformował ich o wysokości zadłużenia na koncie lokalu. Przekazali także informację o ilości osób zamieszkujących w mieszkaniu. Zarówno składając oświadczenia jak i w toku niniejszej sprawy ozwani nie kwestionowali wysokości roszczenia, rok temu uznali je nawet, jednak stwierdzenie, iż wówczas zrzekli się zarzutu przedawnienia jest za daleko idące. W ocenie Sądu nie było zamiarem pozwanych zrzeczenie się zarzutu przedawnienia.

Analiza żądania przedstawionego przez stronę powodową wskazuje, że dochodzi ona roszczeń związanych z opłatami czynszowymi za lokal. Taka konkluzja wynika również z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Wszakże sam powód podniósł, że wypowiedzenie B. B. (1) stosunku najmu miało skutek na dzień 28 lutego 2010 roku. Dla przypomnienia okres przedstawiony przez Miasto S. W. to sierpień 2008 roku - luty 2010 roku. Podstawy żądania nie stanowi zatem odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Orzecznictwo, na które powołuje się powód związane jest z inną sytuacją prawną. Należności za tak zwane media, w przypadku gdy wynajmujący nie sprzedaje ich w sposób zawodowy, nie jest przedsiębiorstwem profesjonalnie zajmujących się sprzedażą tych usług, należy uznać za roszczenia okresowe, związane z zawartą umową najmu, które przedawnia się z upływem trzyletniego okresu od dnia wymagalności. Sąd stwierdził, że roszczenia takie jak prąd, gaz, kanalizacja, które wliczone są do czynszu opłacanego przez wynajmujących przedawniają się w tym samym czasie jak czynsz najmu. Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

W punkcie 2 Sąd oddalił wniosek pozwanych o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego z uwagi na fakt, iż nie wykazali by w sprawie ponieśli jakiegokolwiek koszty.

(...)