

*Sygn. akt VIII C 1557/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący : SSR Anna Martyniec**

**Protokolant: Małgorzata Pluskota**

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **W. M.**

**o zapłatę**

**I.** oddala powództwo;

**II.** zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 września 2012 roku strona powodowa Gmina W. reprezentowana przez (...) Sp. z o.o. we W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego W. M. kwoty 50.229,64 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 36.051,28 zł od dnia 1 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 14.178,36 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty

oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu strona powodowa podała, że w dniu 10 maja 1995 roku U. M. – żona pozwanego zawarła ze stroną powodową umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W tym lokalu mieszka oraz jest zameldowany pozwany. Na podstawie wskazanej umowy pozwany zobowiązany był do uiszczania na rzecz strony powodowej czynszu oraz innych należności z tytułu korzystania z lokalu. W związku z opóźnieniem w zapłacie opłat za używanie lokalu, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności, strona powodowa pismem z dnia 20 maja 2009 r. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 lipca 2009 r. Na dzień 31 lipca 2009 r. zadłużenie pozwanego względem strony powodowej wynosiło 50.229,64 zł, w tym kwota 36.051,28 zł tytułem niezapłaconych opłat z tytułu najmu (czynsz i media za poszczególne miesiące do 31 lipca 2009 r.) oraz kwota 14.178,36 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonych od dnia wymagalności do dnia 31 lipca 2009 r. Strona powodowa wystosowała do pozwanego wezwanie do zapłaty, które pozostało jednak bezskuteczne.

Nakazem zapłaty z dnia 2 października 2012 roku, wydanym w postępowaniu upominawczym, powództwo uwzględniono w całości.

W złożonym w dniu 31 października 2012 roku sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył nakaz zapłaty w całości i wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł zarzut nieudowodnienia roszczenia podając, że powołana w umowie najmu wysokość czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych nie odpowiada zawyżonym naliczeniom załączonym do pozwu,

którym to naliczeniom pozwany w całości zaprzeczył. Ponadto pozwany podniósł zarzut przedawnienia wskazując, że roszczenia objęte pozwem – jako roszczenia o świadczenia okresowe, ulegają przedawnieniu z upływem lat trzech od wymagalności i przedawniły się wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie najdalej z dniem 31 lipca 2012 r.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 16 maja 1995 roku strona powodowa zawarła z żoną pozwanego U. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego mieszczącego się przy ul. (...). Wraz z najemcą zamieszkiwali: pozwany W. M. i dzieci K. M. i D. M..

**(dowód:** - umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 16 maja 1995 roku – k. 11-12)

Strona powodowa doręczała najemcy zawiadomienia o zmianie wysokości czynszu i opłat za media.

**(dowód:** - upomnienie z dnia 13.06.2003 r.- k 39,

- zawiadomienia z dnia: 16.07.1996 r., 29.01.1997 r., 21.01.1998 r., 11.02.1998 r., 14.01.1999 r., 18.03.1999 r., 19.07.1999 r., 17.12.1999 r., 16.08.2000 r., 9.02.2004 r., 1.03.2007 r., 24.12.2007 r. – k. 40-51)

Na dzień 31 lipca 2009 roku strona powodowa wyliczyła, iż zadłużenie pozwanego z tytułu używania lokalu mieszkalnego znajdującego się we W. przy ul. (...) opiewa na kwotę 36.051,28 zł, w tym zaległość z tytułu czynszu: 26.269,05 zł i zaległość z tytułu mediów: 9.782,23 zł. Strona powodowa naliczyła również odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności powyższych należności, które na dzień 31 lipca 2009 r. wyniosły łącznie 14.178,36 zł, w tym za opóźnienie w płatności czynszu – 10.448,65 zł i za opóźnienie w płatności mediów – 3.729,71 zł.

Pismem z dnia 4 maja 2012 roku strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 56.566,64 zł zaległości podstawowej i kwoty 30.359,51 zł odsetek od zaległości podstawowej według stanu na dzień 31 marca 2012 r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

**(dowód:** - kartoteki finansowe - k 13-16,

- pismo Z. Z. K.z dnia 4.05.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 17)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było nieuzasadnione i jako takie podlegało oddaleniu.

Spór powstał na tle łączącej strony umowy najmu zawartej dnia 16 maja 1995 roku, przy czym bezsporną pozostawała okoliczność zawarcia umowy oraz treść jej postanowień.

W ramach umowy najmu pozwany, jako najemca na mocy art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1994 r. Nr 105, poz. 509 z późn.zm.), był zobowiązany do uiszczania na rzecz strony powodowej opłat za media i czynsz do 10 dnia każdego miesiąca. Za najem lokalu mieszkalnego mieszczącego się we W. przy ul. (...) w okresie do 31 lipca 2009 roku strona powodowa obciążyła pozwanego łączną kwotą 36.051,28 zł należności głównej z tytułu czynszu i mediów oraz kwotą 14.178,36 zł tytułem odsetek za opóźnienie w płatności powyższych należności.

Pozwany nie kwestionował faktu, iż nie uiszczał opłat z tytułu najmu na rzecz strony powodowej. Podniósł zarzut nieudowodnienia wysokości roszczenia i zarzut przedawnienia.

W ocenie Sądu, podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia należało uznać za zasadny i w tym zakresie powództwo oddalić. Z art. 118 k.c. wynika, że 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. Czynsz z tytułu umowy najmu oraz obowiązek uiszczania opłat niezależnych od właściciela (za media) są świadczeniami okresowymi. Tak więc okres przedawnienia dla każdego ze świadczeń wynosi

trzy lata. Strona powodowa wniosła pozew w dniu 27 września 2009 r. o należności naliczone do dnia 31 lipca 2009 r. Powództwo podlegało zatem oddaleniu w całości.

Sąd nie podzielił twierdzenia strony powodowej, jakoby pozwany podnosząc zarzut przedawnienia działał sprzecznie z zasadami współżycia społecznego. Niewątpliwie ignorowanie przez niego obowiązku ponoszenia opłat związanych z najmem lokalu, w którym zamieszkuje, nie zasługuje na aprobatę w świetle zasad współżycia społecznego. Strona powodowa tolerowała jednak ten stan przez wiele lat, nie podejmując żadnych kroków prawnych i dopuszczając do powstania kilkudziesięciotysięcznego zadłużenia, zarówno co do należności głównych, jak i odsetek. R. legis instytucji przedawnienia polega na stabilizacji stosunków prawnych i gwarantowaniu ich pewności, dopuszczenie bowiem możliwości realizowania roszczeń bez jakiegokolwiek ograniczenia w czasie prowadziłoby do sytuacji, w której strony pozostawałyby przez dziesiątki lat w niepewności co do swojej sytuacji prawnej. Jak wskazuje się w doktrynie (vide S. Rudnicki w: Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, W-wa 1999, s. 338) i orzecznictwie, nie uwzględnienie zarzutu przedawnienia wymaga daleko posuniętego rygoryzmu co do wyjątkowości sytuacji mogących usprawiedliwić takie stanowisko Sądu. Norma art. 5 k.c. ma bowiem charakter wyjątkowy i można ją zastosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby. Istotą zaś prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku, tj. wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. Jak z kolei podkreśla się w judykaturze, klauzule społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego ujęte w art. 5 k.c. należy traktować jako normy społeczne ogólne odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i z związku z tym nie korzysta z ochrony. W ocenie Sądu sytuacja taka nie miała miejsca w sprawie stanowiącej przedmiot rozpoznania, bowiem pozwany podnosząc zarzut przedawnienia nie podjął działań w sposób, który wskazywałby na naruszanie czy nadużywanie praw, które mu przysługują jako dłużnikowi, a które wprost wynikają z przepisów prawa (art. 117 k.c.), zaś roszczenie dochodzone przez stronę powodową nie ma szczególnego charakteru, który uzasadniałby jego specjalną ochronę.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu Sąd oparł o treść art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powyższy przepis ustanawia dwie zasady rozstrzygania o kosztach procesu – zasadę odpowiedzialności za wynik procesu oraz zasadę kosztów niezbędnych i celowych. Zasada odpowiedzialności za wynik procesu oznacza, że strona, która przegrała sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu. Z kolei z zasady kosztów niezbędnych i celowych wynika, że strona przegrywająca zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi tylko te poniesione koszty procesu, które były niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony. W związku z powyższym Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, które stanowiły koszty zastępstwa procesowego na podstawie § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349) i opłata skarbową od pełnomocnictwa.

Uwzględniając powyższe, w oparciu o powołane i cytowane w uzasadnieniu przepisy Sąd orzekł, jak w sentencji.