

Sygnatura akt VIII C 179/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 sierpnia 2020 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący : Sędzia Bartłomiej Koelner

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 19 sierpnia 2020 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko G. Z., D. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych G. Z., D. K. solidarnie na rzecz strony powodowej G. W. kwotę 4840,81 zł (cztery tysiące osiemset czterdzieści złotych osiemdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 4230,16 zł od dnia 1 lipca 2019 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 610,65 zł od dnia 18 listopada 2019 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego G. Z. kwotę 4173,38 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia prawomocności wyroku do dnia zapłaty;

IV. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej D. K. kwotę 4173,38 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia prawomocności wyroku do dnia zapłaty;

V. nadaje wyrokowi w pkt. I rygor natychmiastowej wykonalności, co do pozwanego G. Z. w zakresie uznanej kwoty 2.644,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Sygn. akt VIII C 179/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 listopada 2019 r. strona powodowa G. W., wniosła o zasądzenie solidarnie na jej rzecz od pozwanych G. Z., D. K. kwoty 52.256,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od:

- kwoty 28.739,84 zł od dnia 1 lipca 2019 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 23.516,93 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, iż w dniu 21.06.1999 r. zawarła z matką pozwanego K. Z. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Z tytułu najmu najemca zobowiązany był do uiszczania z góry do 10-go dnia każdego miesiąca czynsz najmu i zaliczek z tytułu należności za media, określonych w umowie. Osobą uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu był pozwany G. Z., a następnie pozwana D. K.. Matka pozwanego

zmarła 13.04.2013 r., zaś pozwany wstąpił w stosunek najmu. Na pozwanych ciąży więc obowiązek uiszczenia czynszu oraz innych opłat niezależnych od właściciela, jednakże pozwani nie wywiązali się ze zobowiązania. Zadłużenie pozwanych za okres od 31.03.2004 r. do 30.06.2019r. zadłużenie z tytułu czynszu najmu i opłat za media wynosi łącznie 52.256,77 z w tym 28739,84 zł z tytułu czynszu oraz opłat za media oraz 23516,93 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek za opóźnienie.

W dniu 2 grudnia 2019 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 29).

W dniu 24 stycznia 2020 r. pozwany G. Z. reprezentowany przez pełnomocnika - adwokata złożył sprzeciw i zaskarżając nakaz zapłaty w całości wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności pozwany zarzucił, że roszczenie dochodzone pozwem uległo przedawnieniu za okres od 31 marca 2004 r. do 17 listopada 2016 r. Nadto podał, iż okresie ostatnich trzech lat przed wytoczeniem powództwa nie został uregulowany czynsz i opłaty za media za następujące miesiące: grudzień 2016 r., styczeń, maj, październik i grudzień 2017 r., wrzesień 2018 r., styczeń i luty 2019 r. (k. 32-66).

W dniu 27 stycznia 2020 r. pozwana D. K. reprezentowana przez pełnomocnika - adwokata złożyła sprzeciw i zaskarżając nakaz zapłaty w całości wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności pozwana zarzuciła, że roszczenie dochodzone pozwem uległo przedawnieniu. Nadto podniosła, iż w przedmiotowym lokalu zamieszkała w dniu 18 kwietnia 2007 r., czyli w okresie od dnia 31 marca 2004 r. do 17 kwietnia 2007 r. nie jest zobowiązana do zapłaty. Z kolei w okresie od lutego 2017 r. do czerwca 2019 r. wszelkie należności z tytułu czynszu i mediów zostały uiszczone na rzecz powoda (67-71).

W odpowiedzi na sprzeciwy strona powodowa podtrzymała w całości żądania i twierdzenia pozwu. Podniosła, iż zgłoszony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia stanowi nadużycie prawa w świetle art. 5 k.c. Nadto wskazała, w świetle art. 118 k.c. roszczenie za okres od 1 stycznia 2016 r. do końca okresu dochodzonego pozwem nie jest przedawnione. Podniosła również, iż pozwana nie wykazała aby w przedmiotowym lokalu nie zamieszkiwała. Wniosła również o orzeczenie w przedmiocie kosztów na podstawie art. 102 k.p.c. (k. 82-83, 85-86).

W piśmie procesowym z dnia 24 czerwca 2020 r. pozwany G. Z. uznał powództwo w części tj. co do kwoty 2644,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami (k. 96),

W toku dalszego postępowania stanowiska stron pozostały bez zmian.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 kwietnia 1995 r. strona powodowa G. W. zawarła z K. Z. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego we W. przy ul. (...). Na jej podstawie najemca zobowiązany był płacić czynsz z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca oraz opłaty za media. Uprawnionym do zamieszkiwania wraz z najemczynią był jej syn – pozwany: G. Z.

W dniu 13 kwietnia 2013 r. zmarła K. Z., zaś w stosunek najmu przedmiotowego lokalu wstąpił jej syn.

Dowód: - umowa najmu z 1 kwietnia 1995 r., k. 9-11

- aneks do umowy najmu – k. 12 – 12v.

Pozwana D. K. zamieszkała w przedmiotowym lokalu wraz z pozwanym w dniu 18 kwietnia 2007 r.

(okoliczność przyznana przez pozwaną – k. 68).

Strona powodowa naliczała opłaty z tytułu czynszu i mediów w następującej wysokości:

- od 1 maja 2008 r. 151,78 zł,
- od 1 sierpnia 2009 r. 152,78 zł
- od 1 października 2011 r. – 175,76 zł,
- od 1 października 2012 r. – 447,91 zł,
- od 1 lipca 2013 r. – 434,53 zł,
- od 1 marca 2014 r. – 308,03 zł
- od 1 marca 2016 r. – 317,14 zł
- od 30 czerwca 2017 r. – 337,21 zł
- od 1 lipca 2018 r. – 339,54 zł

Dowód: - zawiadomienia o wysokości opłat wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 13-19,

Pozwany G. Z. dokonał na rzecz strony powodowej następujących wpłat:

- w dniu 16 lutego 2017 r. – 400 zł tytułem – czynsz luty 2017r.,
- w dniu 21 marca 2017 r. – 400 zł tytułem – czynsz marzec 2017r.,
- w dniu 19 kwietnia 2017 r. – 400 zł tytułem – czynsz kwiecień 2017r.,
- w dniu 20 czerwca 2017 r. – 400 zł tytułem – czynsz czerwiec 2017r.,
- w dniu 25 lipca 2017 r. – 400 zł tytułem – czynsz lipiec 2017r.,
- w dniu 14 sierpnia 2017 r. – 400 zł tytułem – czynsz sierpień 2017r.,
- w dniu 4 października 2017 r. – 400 zł tytułem – czynsz wrzesień 2017r.,
- w dniu 15 listopada 2017 r. – 400 zł tytułem – czynsz listopad 2017r.,
- w dniu 17 stycznia 2018 r. – 400 zł tytułem - czynsz za styczeń 2018 r.,
- w dniu 3 marca 2018 r. – 400 zł tytułem - czynsz za luty 2018 r.,
- w dniu 18 marca 2018 r. – 400 zł tytułem - czynsz za marzec 2018 r.,
- w dniu 15 kwietnia 2018 r. – 400 zł tytułem - czynsz za kwiecień 2018 r.,
- w dniu 13 maja 2018 r. – 400 zł tytułem - czynsz za maj 2018 r.,
- w dniu 10 czerwca 2018 r. – 400 zł tytułem - czynsz za czerwiec 2018 r.,
- w dniu 11 lipca 2018 r.– 400 zł tytułem - czynsz za marzec 2018 r.,
- w dniu 16 sierpnia 2018 r.– 400 zł tytułem - czynsz za sierpień 2018 r.,
- w dniu 17 października 2018 r. – 340 zł tytułem - czynsz za październik 2018 r.,
- w dniu 19 listopada 2018 r.– 400 zł tytułem - czynsz za listopad 2018 r.,

- w dniu 18 grudnia 2018 r. – 400 zł tytułem - czynsz za grudzień 2018 r.,
- w dniu 18 marca 2019 r. – 400 zł tytułem - czynsz za marzec 2019 r.,
- w dniu 17 kwietnia 2019 r. – 400 zł tytułem - czynsz za kwiecień 2019 r.,
- w dniu 15 maja 2019 r. – 400 zł tytułem - czynsz za maj 2019 r.,
- w dniu 17 czerwca 2019 r. – 400 zł tytułem - czynsz za czerwiec 2019 r.,

Dowód: - potwierdzenia poleceń przelewów – k. 37-45,

Pozwany nie zapłacił na rzecz strony powodowej za czynsz oraz za media za następujące miesiące: grudzień 2016 r., styczeń, maj, październik i grudzień 2017 r., wrzesień 2018 r., styczeń i luty 2019 r.

(okoliczności przyznana przez pozwanego – k. 34)

Wysokość zadłużenia pozwanych za okres od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2019 r. wyniosła łącznie 4840,81 zł w tym:

- 4.230,16 zł tytułem należności głównej,
- 610,65 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie skapitalizowanych na dzień 30.06.2019 r.

Dowód: - zweryfikowana kartoteka finansowa opłaty za okres od 1.01.2016 r. do 30.06.2019 r. – k. 87-87v.

- potwierdzenia poleceń przelewów – k. 37-45,

Pismami z dnia 12 września 2019 r. pozwani zostali wezwani do zapłaty wyliczonej na dzień 1.07.2019r. kwoty 52256,77 zł tytułem zaległych należności przysługujących Gminie W. za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) wraz z należnymi ustawowymi odsetkami naliczonymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

Dowód: - pisma strony powodowej z dnia 12.09.2019 r., k. 24v.-25.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o przedłożone przez strony i nie kwestionowane dokumenty w postaci umowy najmu, aneksu, wezwań do zapłaty, potwierdzeń wpłat, kartotek finansowych. Poza sporem pozostawała również okoliczność braku zapłaty przez pozwanych należności dochodzonych pozwem za miesiące grudzień 2016 r., styczeń, maj, październik i grudzień 2017 r., wrzesień 2018 r., styczeń i luty 2019 r.

Strona powodowa wносиła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kwoty 52256,77 zł w tym kwoty 28739,84 zł tytułem czynszu najmu oraz opłat za media oraz kwoty 23516,93 zł tytułem odsetek ustawowych, wskazując, że pozwany jako najemca lokalu, a pozwana jako osoba pełnoletnia stale zamieszkująca z najemcą w lokalu przy ul. (...) we W., zobligowani są do ponoszenia należności wynikających z umowy najmu.

Wskazywała, iż dochodzona pozwem kwota wynika z faktu nieopłacenia przez pozwanych czynszu oraz innych opłat za okres od 31 marca 2004 r. do dnia 30 czerwca 2019 r.

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-go dnia każdego miesiąca. Z kolei

odpowiedzialność pozwanej wynika z treści art. 688¹ k.c. przy czym Sąd przyjął, iż bezspornym w sprawie był fakt, iż pozwana zamieszkała w przedmiotowym lokalu od 18 kwietnia 2007 r. W odniesieniu do okresu wcześniejszego strona powodowa nie sprostała obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. i nie wykazała tej okoliczności.

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.

W ocenie Sądu podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia zasługiwał na uwzględnienie w części dotyczącej należności naliczonych i żądanych przez stronę powodową do końca 2015 r. Natomiast w odniesieniu do roszczeń dotyczących okresu od 2016 do 2019 r. zarzut przedawnienia był bezzasadny.

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 sześć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata.

W związku z tym, iż przepisy regulujące umowę najmu nie wprowadzają szczególnego terminu przedawnienia dla roszczeń wynajmującego, do roszczeń strony powodowej zastosowanie znajdzie wskazany wyżej przepis. Niewątpliwie zaś roszczenie o zapłatę czynszu najmu jest roszczeniem okresowym, w związku z czym podlega trzyletniemu terminowi przedawnienia.

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 czynszu najmu i zapłaty za media został określony zgodnie z terminami opłacania czynszu. Jak wynika z umowy najmu lokalu, czynsz najmu oraz pozostałych opłat winien być płacony miesięcznie w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca, a zatem z upływem dnia określonego jako termin płatności rozpoczął bieg trzyletni termin przedawnienia.

Pozew w sprawie został wniesiony w dniu 18.11.2019 r., a zatem roszczenia poczynawszy od stycznia 2016r. zgodnie ze zd. drugim ww. artykułu nie uległy przedawnieniu. Roszczenia te powstały bowiem przed wejściem w życie ustawy z dnia 13.04.2018 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2018., poz. 1104), tj. przed 9 lipca 2018 r. i w tym dniu nie upłynął jeszcze 3-letni okres ich przedawnienia (vide art. 5 ust. 1 cyt. ustawy zmieniającej). Na podstawie art. 123 k.c. bieg terminu przedawnienia uległ przerwaniu wobec wniesienia pozwu do Sądu.

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 z tytułu najmu i opłat za media. 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.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 i nast. k.c. zasądzając je od dnia wniesienia pozwu, co do skapitalizowanych odsetek, jak i od dnia wymagalności co do należności głównej.

Co do wysokości roszczeń za okres nieprzedawniony (2016-2019) to wynikają one z przedłożonej i nie kwestionowanej przez pozwanych zweryfikowanej kartoteki finansowej (k. 84). Dodatkowo wyliczenia te znajdują swoje źródło w zawiadomieniach o wysokości naliczonych opłat oraz przedłożonych przez pozwanego potwierdzeń zapłaty.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I i II sentencji wyroku.

O kosztach w pkt. III i IV Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 98 k.p.c. dokonując stosunkowego rozdzielenia kosztów i zasądzając je wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. Powód przegrał proces w 90,74 %, zaś pozwani w 9,26 % i w takiej części każdy z nich winien ponieść koszty. Koszty procesu obejmowały po stronie powodowej: opłatę od pozwu – 2613 zł, koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej wg norm przepisanych – 5400 zł, zaś po stronie pozwanego: koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej wg. norm przepisanych – 5400 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, a po stronie pozwanej: koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej wg. norm przepisanych – 5400 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa 17 zł.

Orzeczenie w pkt. V wyroku, wobec uznania powództwa w części przez pozwanego (k. 96) znajduje uzasadnienie w treści art. 333 § 1 pkt. 2 k.p.c.