

**Sygn. akt IX Cupr 1119/12**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Monika Skibińska**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2013 roku

we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **P. T. i J. T.**

o zapłatę

oddala powództwo w całości.

Sygn. akt IX Cupr 1119/12

## UZASADNIENIE

W dniu 13 sierpnia 2012 r. Gmina W. wniosła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia IX Wydział Cywilny pozew przeciwko P. T., J. T., G. H. i M. C. o zapłatę kwoty 6.888,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 4.449,20 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 2.436,53 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, jak również o zwrot kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że S. H. w dniu 1 kwietnia 1995 r. zawarła z powódką umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. Wskutek jej śmierci w dniu 9 sierpnia 1995 r. w stosunek najmu wstąpił jej syn A. H., który zmarł w dniu 28 marca 2007 r. Następnie w stosunek najmu wstąpiły pozwane G. H. i M. C.. Niezależnie od nich w mieszkaniu mieszkali także pozostali pozwani J. T. i P. T.. Pozwani nie płacili jednak regularnie za korzystanie z lokalu, w tym za media i w okresie od dnia 1 maja 2004 r. do dnia 30 listopada 2008 r. powstała zaległość, która wraz z odsetkami za opóźnienie naliczanymi od dnia wymagalności do dnia 31 marca 2012 r. wyniosła 6.885,73 zł. Pomimo wezwania do zapłaty pozwani nie uregulowali przedmiotowej wierzytelności do dnia dzisiejszego.

W dniu 11 września 2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia IX Wydział Cywilny wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt IX Nc 1350/12).

Od nakazu tego sprzeciw wniosło dwóch pozwanych, to jest J. T. i P. T.. Wnieśli o oddalenie powództwa w całości i wskazali, że zaległości przypadające na lokal wynikają z tego, iż nie byli oni głównymi najemcami, a w okresie od 2006 r. do 2012 r. przebywali czasowo w W. B.. Podnieśli także zarzut przedawnienia co do całości roszczenia.

W dopowiedzi na sprzeciw strona powodowa podniosła, że pozwani przyznali, iż nie uiszczali należności tytułem korzystania z lokalu. Ponadto zaś zarzut przedawnienia nie powinien zostać uwzględniony, jako że stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 kc.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwani wskazali, że zarzut przedawnienia nie stanowi nadużycia prawa, natomiast to strona powodowa takiego prawa nadużywa, jako że nie zechciała zawrzeć z pozwanymi umowy najmu lokalu, nie udzielała w przeszłości jednoznacznej odpowiedzi co do wysokości opłat za mieszkanie.

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

W dniu 1 kwietnia 1995 r. S. H. zawarła z Gminą W. umowę najmu na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Przedmiotem najmu był lokal mieszkalny o łącznej powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 106,40 m<sup>2</sup>. Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy czynsz miał być płatny do 10- tego dnia każdego miesiąca z góry.

**Dowód:** umowa z dnia 1 kwietnia 1995 r. – karta 13-14

W dniu 9 sierpnia 1995 r. S. H. zmarła, a w prawo najmu wstąpił jej syn A. H..

### ***Fakt uznany za przyznany***

W dniu 28 marca 2007 r. zmarł A. H., a w prawo najmu wstąpiły G. H. i M. C..

### ***Fakt uznany za przyznany***

Wraz z G. H. i M. C. zamieszkiwali J. T. i P. T.. J. T. i P. T. są zameldowani we W. przy ul. (...) od dnia 7 maja 1999 r.

### ***Okoliczność bezsporna***

Co do zameldowania – poświadczenie zameldowania – karta 30

W okresie od 2006 r. do 2012 r. J. T. i P. T. przebywali w W. B.. W tym okresie starali się o nawiązanie z Gminą W. stosunku najmu, jednak Gmina W. odmawiała, powołując się na brak przesłanek z art. 691 kc. Jednocześnie, przebywając za granicą, uiszczali opłaty za mieszkanie przy ul. (...) we W..

**Dowód:** pismo z dnia 18 listopada 2008 r. – karta 33

Zeznania P. T. – karta 88

Za okres od dnia 1 maja 2004 r. do dnia 30 listopada 2008 r. nie były regularnie płacone należności z tytułu korzystania z lokalu, w tym opłaty za media. W szczególności opłaty za lokal uiszczane były po terminie oraz w niepełnej wysokości.

W zakresie należności za czynsz w okresie od 10 maja 2004 r. do 19 października 2004 r. uiszczano kwotę 297,92 zł, odpowiadającą w całości naliczanej opłacie, w okresie od 10 listopada 2004 r. do 9 września 2005 r. uiszczano kwotę 327,71 zł, odpowiadającą w całości naliczanej opłacie, natomiast w okresie od 10 października 2005 r. do 13 czerwca 2007 r. uiszczano kwotę w wysokości 327,71 zł, podczas gdy naliczano opłatę 360,70 zł. W okresie od 10 lipca 2007 r. do 29 kwietnia 2008 r. uiszczano kwotę 396,87 zł, odpowiadającą w całości naliczanym opłatom. Następnie w okresie od 10 maja 2008 r. do 31 marca 2012 r. nie uiszczono żadnej należności z tytułu opłat, podczas gdy naliczano kwotę 436,24 zł.

W zakresie należności za media w dniu 14 maja 2004 r. uiszczono kwotę 75,35 zł, odpowiadającą w całości naliczonej kwocie, natomiast w okresie od 10 czerwca 2004 r. do 17 lutego 2005 r. uiszczano kwotę 75,24 zł zamiast naliczanej kwoty 75,35 zł, a od dnia 10 marca 2005 r. do 13 lutego 2007 r. uiszczano kwotę 75,24 zł zamiast naliczanej kwoty 80,89 zł, przy czym w dniu 9 września 2005 r. uiszczono opłatę 150,48 zł, a następnie w okresie od 10 marca 2007 r.

do 5 marca 2008 r. uiszczano kwotę 87,36 zł odpowiadającą naliczanej kwocie w całości, przy czym w dniu 15 marca 2007 r. uiszczono kwotę 75,24 zł, w dniu 16 kwietnia 2007 r. uiszczono kwotę 99,48 zł. Od dnia 10 marca 2008 r. naliczono kwotę 95,31 zł, a od dnia 10 czerwca 2008 r. do dnia 10 listopada 2008 r. kwotę 158,85 zł, jednak ostatnia dokonana wpłata w wysokości 87,63 zł przypadła w dniu 29 kwietnia 2008 r.

**Dowód:** kartoteka finansowa czynszu – karta 15- 20

Kartoteka opłat za media – karta 21-26

Pismami wysłanymi w dniu 23 maja 2012 r. Gmina W. wezwała G. H., M. C., J. T. i P. T. do zapłaty kwoty 32.823,82 zł oraz kwoty 8.353,57 zł tytułem odsetek.

Dowód: wezwania do zapłaty wraz potwierdzeniami obioru – karta 27-28, 31-32

### **Sąd zważył:**

Powództwo było niezasadne i jako takie nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie poza sporem stron była kwestia uprawnień poprzednich lokatorów do lokalu oraz fakt, że pozwani J. T. i P. T. nie mieli tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w postaci umowy zawartej z jego właścicielem, to jest Gminą W.. Niesporne pozostawało także i to, że lokal pozostawał do dyspozycji pozwanych i byli oni zobowiązani do uiszczania należności z tego tytułu. Poza sporem stron w zasadzie pozostawała także kwestia istnienia zaległości w opłatach za mieszkanie oraz ich wysokości, bo choć pozwani twierdzili początkowo, że nie rozumieją, z czego wynikają zaległości, ostatecznie jednak wnieśli zarzut przedawnienia oraz przyznali, że takie zaległości mieszkanie obciążały i mogły wynikać tak z zaniechań pozostałych lokatorów, w tym wcześniejszych, jak i z braku wiedzy pozwanych co do podwyżek opłat za mieszkanie.

Spór stron w istocie sprowadzał się do tego, czy w niniejszej sprawie doszło do przedawnienia roszczeń, a jeśli tak, to czy podniesienie zarzutu przedawnienia nie stanowi nadużycia przez pozwanych prawa.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w sprawie przede wszystkim na podstawie dokumentów w postaci umowy z dnia 1 kwietnia 1995 r., poświadczenia zameldowania, pisma z dnia 18 listopada 2008 r., kartoteki finansowej czynszu, kartoteki opłat za media oraz wezwań do zapłaty wraz potwierdzeniami obioru. Żadna ze stron nie kwestionowała tych dokumentów, także i Sąd nie miał wątpliwości co do ich wiarygodności. Podstawą ustaleń faktycznych były także zeznania pozwanego P. T., którym Sąd także dał w zupełności wiarę.

Żądanie zapłaty zaległości finansowych od pozwanych znajduje swoją podstawę prawną w treści art. 688<sup>1</sup> § 1 kc, zgodnie z którym za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Zgodnie z art. 117 § 1 i 2 kc roszczenia majątkowe, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, ulegają przedawnieniu, zaś przedawnienie ma to znaczenie, że ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Żądanie powoda ma charakter roszczenia majątkowego, jako że dochodzi on zapłaty kwoty pieniężnej określonej wysokości z tytułu zaległości czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela, zaś do długości terminu przedawnienia roszczeń z tego tytułu stosuje się art. 118 kc, zgodnie z którym dla roszczeń o świadczenia okresowe termin przedawnienia wynosi trzy lata. W niniejszej sprawie okres sporny przypada na okres od dnia 1 maja 2004 r. do dnia 30 listopada 2008 r. Z uwagi na to, że w umowie z dnia 1 kwietnia 1995 r., stanowiącej pierwotną podstawę stosunku najmu, ustalono termin płatności czynszu na 10. dzień każdego miesiąca z góry, zatem pierwsza z tego tytułu opłata wymagalna była w dniu 11 maja 1995 r., zaś ostatnia w dniu 11 listopada 2008 r. Z tego względu okres trzech lat należy liczyć dla każdej kolejnej miesięcznej wymagalnej kwoty. Zatem najpóźniejszemu przedawnieniu ulegała wierzytelność za miesiąc listopad 2008 r. Wierzytelność ta przedawniła się w dniu 12 listopada 2011 r. Wobec tego każda wcześniejsza wierzytelność

z tego tytułu także uległa przedawnieniu. Powód natomiast wniósł pozew w dniu 13 sierpnia 2012 r., a zatem już po upływie terminu przedawnienia.

Za niezasadny należało uznać zarzut powoda nadużycia prawa przez pozwanych poprzez podniesienie zarzutu przedawnienia. Zgodnie z art. 5 kc nie można czynić ze swojego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy nie miała miejsca żadna z powyższych przesłanek uznania podniesienia zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa. Sąd zauważa, że pozwani, choć nie dotrzymywali ściśle terminu i wysokości uiszczanych kwot, to jednak systematycznie ponosili opłaty za mieszkanie. Z kartoteki finansowej przedłożonej przez powoda wynika jednoznacznie, że pozwani w spornym okresie w zasadzie w każdym miesiącu uiszczali określoną kwotę zbliżoną wysokością do kwoty naliczonej. Czasami nawet uiszczali kwotę wyższą, chcąc w ten sposób wyrównać ewentualne niedopłaty. Przebywali w latach 2006-2012 w W. B., co dodatkowo utrudniało im bieżące zapoznawanie się z ewentualnymi podwyżkami. Tym niemniej powyższe okoliczności, zdaniem Sądu, jednoznacznie wskazują na dobrą wolę pozwanych. W ocenie Sądu pozwani nie uchylali się od opłat za mieszkanie, chociaż nawet w nim nie przebywali, co więcej, starali się o nawiązanie stosunku prawnego z Gminą W. celem uregulowania ich statusu prawnego. Z tego względu, zdaniem Sądu, nie ma podstaw do przyjęcia, by zarzut przedawnienia nie mógł zostać uwzględniony. Sąd zwraca uwagę na to, że Gmina W. jest podmiotem profesjonalnie przygotowanym do dochodzenia swoich roszczeń na drodze prawnej, zatrudnia w tym celu ludzi o odpowiednim przygotowaniu praktycznym i wykształceniu, zatem tym bardziej należy od niej wymagać, by dochodziła należności od swoich dłużników szybko, jeszcze przed upływem terminu przedawnienia. Nota bene Sąd zwraca uwagę, że okres trzech lat jest wystarczająco długim okresem do tego, by Gmina W. mogła dochodzić swoich wierzytelności bez konieczności powoływania się na art. 5 kc jako podstawy do uwzględnienia jej powództwa w zakresie przedawnionych już roszczeń z tytułu najmu lokali osobom fizycznym.

Wobec powyższego należało powództwo oddalić.