

UZASADNIENIE

Pozwem z 20 sierpnia 2012 roku powód Gmina B. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych J. P., L. P. i W. P. kwoty 4 218,05zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwani winni solidarnie zapłacić kwotę dochodzoną pozwem, na którą tytułem zaległych opłat za czynsz najmu za okres od 2006r. do 2012 r. składa się kwota 2 501,89zł oraz kwota 1.716,16zł tytułem skapitalizowanych odsetek, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Pozwani zajmują na podstawie umowy najmu z dnia 11.01.1995 r. komunalny lokal mieszkalny nr 13przy ul. (...). Mimo wezwania do zapłaty nie spłacili zadłużenia względem powoda.

W dniu 23 sierpnia 2012 r. wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, na mocy którego pozwani zostali zobowiązani solidarnie do zapłaty dochodzonej kwoty.

W dniu 20 września 2012 r. pozwani złożyli sprzeciw od przedmiotowego nakazu zapłaty skarżąc go w całości. Wnieśli o oddaleniu powództwa w całości ze względu na przedawnienie roszczenia zarzucając jednocześnie brak rzetelności w prawidłowym wyliczeniu rzekomych zaległości czynszowych.

Powód w piśmie z 30.10.2012r. ograniczył swoje żądanie – w związku z zarzutem przedawnienia – do kwoty 1 421,65zł, a następnie pismem z dnia 3.12.2012r. i 12.06.2013r. ograniczył żądanie do kwoty 948,70zł, a kolejnym pismem z dnia 21.10.2013r. cofnął żądanie w stosunku do pozwanego J. P. ze zrzeczeniem się roszczenia, który to pozwany w toku postępowania sądowego zmarł.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwany J. P. zawarł w dniu 11 stycznia 1995r. z Miejskim Zarządem Mienia (...) w B. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 62,85m² na czas nieoznaczony.

(dowód: umowa najmu z 11.01.1995r. r. - k. 26-27).

Następnie budynek przy ul. (...) został skomunalizowany, a jego właścicielem, a zarazem wynajmującym wobec pozwanych stał się powód Gmina B..

W mieszkaniu w okresie od 2006 r. mieszkali poza J. P. pełnoletni pozwani L. P. i W. P.. Należności z tytułu czynszu związane z mieszkaniem nie były regulowane terminowo, ponieważ pozwani korzystali z dodatków mieszkaniowych wypłacanych im również nieregularnie.

(dowód: rozliczenie konta czynszowego lokalu - k. 8-9, 80-95,119) .

Z opinii biegłej z zakresu księgowości wynika, że zadłużenie pozwanych wynosi 755,78zł.

(dowód: z opinii biegłej – k. 174-175, 399).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne.

Zgodnie z art. 659 § 1 kodeksu cywilnego 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. W myśl art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Zgodnie z art. 688¹ § 1 i 2 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim

osoby pełnoletnie, przy czym odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwani L. i W. P. zamieszkiwali wraz z najemcą mieszkania w okresie objętym pozwem. Należność z tytułu czynszu w okresie od października 2009 r. do lutego 2012 r. wyniosła 755,78zł. Odsetki ustawowe od czynszu i opłat za ten okres wyniosły 192,92zł.

Z uwagi na powyższe na podstawie art. 659 § 1 k.c., art. 669 § 1 k.c. oraz art. 688¹ § 1 k.c. zasądono od pozwanych solidarnie kwotę 767,18zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20.08.2012 r. do dnia zapłaty oraz wyłącznie od pozwanej kwotę 181,52zł również z odsetkami od dnia 20.08.2012r. z uwagi na jej wyłączne zamieszkanie w lokalu. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 482 k.c. dopuszczalne jest bowiem żądanie odsetek od odsetek i należy liczyć je od dnia wytoczenia powództwa o te odsetki (art. 482 § 1 k.c.). Uprawnione zatem było wyliczenie wysokości odsetek za opóźnienie w zapłacie kolejnych opłat czynszowych, dodanie ich do sumy należności głównej i zażądanie odsetek ustawowych od całej kwoty od dnia wniesienia powództwa.

Niezasadny natomiast okazał się zarzut pozwanych o naruszeniu przez powoda licznych przepisów prawa czy też działania w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Powód mógł – w ocenie Sądu – wystąpić z żądaniem zapłaty roszczenia za okres przekraczający trzy lata, jednak musiał się liczyć z ewentualnym zarzutem pozwanych powołujących się na przedawnienie, a co za tym idzie na przegranie procesu w części, ponieważ powód po zgłoszeniu zarzutu przedawnienia, cofnął roszczenie w tym zakresie, postępowanie w tej części zostało umorzone na podstawie art. 355 k.p.c.

Co się tyczy samego zarzutu przedawnienia, to wskazywany przez powódkę jako właściwy - okres jednego roku, nie jest prawidłowy. Zgodnie z treścią art. 118 k.c. 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. Aby uznać roszczenie za roszczenie o świadczenie okresowe musi się ono charakteryzować się następującymi cechami: przedmiotem świadczenia muszą być pieniądze lub rzeczy oznaczone rodzajowo, w ramach jednego i tego samego stosunku prawnego dłużnik ma spełnić wiele świadczeń jednorazowych, spełnienie tych świadczeń następuje w określonych regularnych odstępach czasu, świadczenia te nie składają się na pewną z góry określoną całość. Świadczeniem okresowym jest więc m.in. obowiązek uiszczania czynszu z tytułu najmu, dzierżawy, dożywotniej renty, jak również świadczenie alimentacyjne. Świadczeniem okresowym są również odsetki, i to zarówno umowne, jak i ustawowe, które są należne za opóźnienie w spełnieniu świadczenia. Odsetki za opóźnienie traktować należy jako świadczenie okresowe w rozumieniu art. 118 k.c. Błędne jest zatem rozumowanie pozwanej, że należy skorzystać z przepisu szczególnego tj. art. 343¹ k.c. oraz ustawy o ochronie praw lokatorów przy dokonaniu oceny czy i kiedy roszczenie powoda uległo przedawnieniu. Ponadto liczne zarzuty o rzekomym celowym wprowadzaniu w błąd co do wysokości czynszu i zaległości w jego płaceniu, zgłaszane przez pozwaną a co za tym idzie kilkakrotne precyzowanie wysokości żądania przez powoda, były powodem, dla których powołany został biegły sądowy z zakresu księgowości, który na podstawie dokumentów przedłożonych do sprawy przez pozwanych oraz przez powoda, wyliczył kwotę zaległości w płatnościach czynszu od lutego 2009r. Jednocześnie wskazać należy, że postawa i przekonanie pozwanych, że płacili czynsz w wymaganej wysokości i nie posiadają żadnych zaległości w płatnościach, bo w przeciwnym razie nie otrzymaliby dodatku mieszkaniowego, nie jest uprawnione. Dodatek mieszkaniowy pokrywał czynsz w części, a opóźnienia w jego przyznaniu czy też wypłacie nie mogą stanowić usprawiedliwienia dla niezapłacenia należnych opłat czynszowych w wymaganych terminach i wysokościach. Liczenie przez pozwanych na przyznanie dodatku mieszkaniowego i opłacanie opłat według swoich oczekiwań spowodowało zaległości, które zostały przez biegłą wyliczone na kwotę 755,78zł.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Pozwani przegrali proces w 0,18 częściach, stąd winni ponieść koszty procesu również w części. Składa się na nie uiszczony przez powoda wpis sądowy w wysokości 100 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w wysokości 600 zł. Jego wysokość wynika z § 6 pkt 3) rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.