

Sygnatura akt I C 1153/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 15-03-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Agnieszka Mękal

Protokolant:Paulina Zwolak

po rozpoznaniu w dniu 8.03.2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko K. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 7.082,91 zł (siedem tysięcy osiemdziesiąt dwa złote i dziewięćdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami

- od kwoty 6.076,40 zł od dnia 1 marca 2012 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.006,51 zł od 21 września 2012 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 383,13 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 1153/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 21 września 2012 r. strona powodowa G. W.wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego K. G.kwoty 49.880,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 27.701,18 zł dnia 1 marca 2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 22.179,58 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższych żądań strona powodowa wskazała, iż pozwany w dniu 10 marca 1997r. zawarł z nią umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. Równocześnie wskazała, że pozwany pozostawał zobowiązany do uiszczania opłat czynszowych i innych opłat związanych z eksploatacją lokalu. Płatność należności miała następować każdorazowo z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na jego rachunek bankowy. Strona powodowa podniosła, że pozwany zaprzestał terminowego i w pełnej wysokości uiszczania powyższych opłat, w związku z czym jego zadłużenie wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie wyniosło 49.880,76 zł. Pozwany został wezwany do zapłaty zaległej kwoty pismem z dnia 26 marca 2012r., jednak bezskutecznie. Strona powodowa wskazała, iż na kwotę dochodzoną pozwem składa się kwota 27.701,18 zł tytułem opłat za czynsz i inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotowego lokalu za okres 30.04.2004r. do 29.02.2012r. ( jak wynikało ze zweryfikowanej kartoteki finansowej dołączonej do pozwu) i kwota 22.179,58 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie, skapitalizowanych na dzień 29.02.2012 r.

W dniu 19 października 2012 r. Sąd Rejonowy (...) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił żądanie strony powodowej w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 27 listopada 2012 r. K. G., zaskarżył przedmiotowy nakaz zapłaty w części ponad kwotę 5.585,14zł tytułem czynszu i opłat za media za okres od dnia 01.09.2009r. do dnia 29.02.2012r wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę za ten okres od daty wymagalności każdej z miesięcznych rat, a także w części dotyczącej kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu sprzeciwu wskazał, że roszczenia dochodzone przez stronę powodową za okres od dnia 30.04.2004r. do dnia 31.08.2009r. wraz z odsetkami za zwłokę za ten okres i odsetkami od kwoty 22.179,58zł są przedawnione. Pozwany podniósł, że nie posiada stałych dochodów, nie mógł skorzystać nigdy z dodatku mieszkaniowego oraz, że został pozbawiony statusu bezrobotnego, a w utrzymaniu pomagają mu znajomi i rodzina.

Pismem z dnia 14 grudnia 2012r. pełnomocnik strony powodowej podtrzymując żądanie pozwu wniósł o nieuwzględnienie podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia. Zarzucił, iż pozwany wbrew zasadom współżycia społecznego żyje kosztem innych (...). Podniósł, iż należności z tytułu najmu i odsetki za opóźnienie (...) przeznacza na gospodarowanie zasobem komunalnym, a co w ostatecznym rachunku przekłada się na interes wszystkich członków wspólnoty samorządowej.

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

Pozwany K. G., w oparciu o zawartą przez niego umowę najmu lokalu mieszkalnego z dnia 10 marca 1997 r. zamieszkuje w mieszkaniu przy ul. (...)we W.. W oparciu o przedmiotową umowę pozwany jest zobowiązany uiszczać na rzecz G. W. opłatę czynszową oraz opłaty eksploatacyjne za niektóre media. Płatność należności ma następować każdorazowo z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie wynajmującego lub na jego rachunek bankowy.

Dowód: umowa najmu z 10.03.1997r., k. 13-14;

W okresie od 30.04.2004r. do 29.02.2012r. zadłużenie K. G. z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz opłat za media wyniosło łącznie 49.880,76 zł, z czego kwota 27 701,18 zł stanowiła należność główną, zaś kwota 22 179,58 zł odsetki skapitalizowane na dzień 29.02.2012r.

Bezsporne; nadto kartoteki finansowe k. 15-23;.

Pismem z dnia 26 marca 2012r. strona powodowa wezwała powoda do zapłaty kwoty 49.880,76 zł tytułem zaległych należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego w terminie siedmiu dni od otrzymania wezwania.

Dowody: pisma strony powodowej doręczone K. G. w dniu 02.04.2012 r. – k. 24.

W dniach 16.09.2010r., 13.10.201r. i 17.11.2010r. pozwany uregulował na rzecz strony powodowej kwoty po 270 zł.

Bezsporne; nadto kartoteka finansowa k. 18;.

#### ***Na podstawie poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd zważył co następuje:***

Powództwo zasługiwało jedynie na częściowe uwzględnienie.

Strona powodowa w niniejszej sprawie dochodziła od pozwanego zapłaty czynszu za lokal mieszkalny wynajmowany od niej przez pozwanego, jak również zapłaty opłat eksploatacyjnych pobieranych przez stronę powodową od najemców za okres pomiędzy 30.04.2004r. a 29.02.2012r. oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności należności czynszowych i opłat za media, a skapitalizowanych na dzień 29.02.2012 r. Pozwany zakwestionował roszczenie ponad kwotę 5.585,14zł podnosząc zarzut przedawnienia w części dotyczącej zapłaty czynszu za okres od dnia 30.04.2004r. do dnia 31.08.2008r. wraz z odsetkami za zwłokę za ten okres i odsetkami od kwoty 22.179,58zł.

W ocenie Sądu słusznym i podlegającym uwzględnieniu był podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia. Zgodnie z art. 117 § 1 k.c. przedawnieniu ulegają roszczenia majątkowe, a taki charakter ma niewątpliwie roszczenie o zapłatę czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu. Zgodnie zaś z 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. Sąd uwzględnia zatem upływ terminu przedawnienia wyłącznie na zarzut pozwanego. Zgodnie z 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. Bieg przedawnienia rozpoczyna się zaś od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne – art. 120 § 1 k.c. Roszczenie staje się zaś wymagalne po upływie terminu do jego spełnienia. Termin wykonania świadczenia w postaci uiszczenia opłat związanych z najmem lokalu wynika z treści umowy najmu z dnia 28 sierpnia 1996 r. w której strony ustaliły, że czynsz i inne opłaty winny być opłacane z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Zgodnie zaś z art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

Roszczenie o zapłatę czynszu najmu i opłat obciążających najemcę jest roszczeniem o świadczenie okresowe, a zatem ulega przedawnieniu po upływie trzech lat od dnia jego wymagalności. Świadczenie okresowe to bowiem takie, które powtarza się pewnych określonych odstępach czasu i którego wysokości nie można z góry ustalić, albowiem nie składa się ono na z góry ustaloną całość.

Wobec wniesienia pozwu w dniu 21 września 2012 r. oraz podniesienia przez pozwanego zarzutu przedawnienia przedawnieniu uległo roszczenie powódki o należności wymagalne do dnia 21 września 2009 r., albowiem pozew mógł spowodować przerwę biegu przedawnienia tylko roszczeń wymagalnych najdalej 3 lata przed jego wytoczeniem i w zakresie tych roszczeń powództwo podlegało oddaleniu. Zatem należności objęte pozvem za okres do dnia 21 września 2009 r. przedawniły się przed wytoczeniem powództwa i wobec podniesienia zarzutu przedawnienia nie było podstaw do uwzględnienia żądania pozwu w tym zakresie. Przedawnieniu uległo również roszczenie o zapłatę odsetek od tych kwot objętych żądaniem pozwu. Roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się bowiem najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego (por. wyrok SN z dnia 24.05.2005 r., V CK 655/04).

Uwzględnieniu podlegało zatem jedynie żądanie pozwu w zakresie należności nieprzedawnionych, a zatem wymagalnych po 21.09.2009r. Dokonując ustalenia wysokości należności w tym to okresie sąd oparł się przy tym na kartotekach finansowych przedłożonych przez stronę powodową, albowiem wysokości opłat w nich wykazane nie były kwestionowane przez pozwanego. I ta też w okresie po 31.08.2009r. strona powodowa mogła żądać zapłaty kwoty łącznie tytułem czynszu najmu i opłat za media kwoty 6 886, 40 zł. Ponieważ jednak – jak wynikała z kartoteki przedłożonej przez powódkę właśnie - w dniach 16.09., 13.10. i 17.11.2010r. pozwany dokonał wpłat na rzecz powódki kwot po 270 zł, toteż należność główna winna być pomniejszona o te kwoty, tj. łącznie o kwotę 810 zł, a co w konsekwencji oznaczało, iż do zasądzenia pozostawała kwota 6076, 40 zł.

Dalej zasądzeniu na rzecz powódki podlegały także odsetki skapitalizowane na dzień 29.02.2012r. od należności nieuregulowanych i nieprzedawnionych, a zatem płatnych po 31.08.2009r. I tak też odsetki te mogły być naliczane w każdym kolejnym miesiącu objętym pozvem w okresie nieprzedawnionym, tj. po 31.08.2009r., do dnia 29.02.2012r., na który to dzień powódka dokonała kapitalizacji zgodnie z żądaniem pozwu. Z tym, że w miesiącach wrzesień, październik i listopad 2010r. odsetki te mogły być liczone za okres rzeczywistego pozostawania w opóźnieniu w zapłacie, albowiem w tych to miesiącach pozwany rzeczywiście dokonał wpłat. I tak też tytułem skapitalizowanych odsetek od należności czynszowych płatnych po 31.08.2009r. powódka mogła żądać łącznie kwoty 581, 71 zł, tytułem skapitalizowanych odsetek od opłat za media w okresie po 31.08.2009r. mogła łącznie żądać kwoty 175, 30 zł, zaś tytułem skapitalizowanych odsetek od liczonych łącznie należności czynszowych i od opłat za media po 31.12.2010r. mogła żądać kwoty 249, 50 zł. W tym za miesiąc wrzesień 2010r. odsetki mogły być liczone od 11.09. do 15.09.2010r. co dało kwotę 0, 31 zł, za miesiąc październik odsetki mogły być liczone od 11.10. do 12.1.2011r. co dało kwotę 0, 13 zł, zaś za miesiąc listopad – za okres od 11.11. o 16.11.2010r., a co dało kwotę 0, 38 zł. Łącznie zatem tytułem odsetek od nieprzedawnionych należności przypadających po 31.08. 2010r., a skapitalizowanych na 29.02.2010r., powódka mogła żądać kwoty 1 006, 51 zł ( 581, 71 zł + 175, 30 zł + 249, 50 zł).

Dalsze odsetki od należności głównej zasądzone zostały od dnia 01.03. 20102r. , zaś od skapitalizowanych odsetek od daty wytoczenia o nie powództwa - a co było zgodne z żądaniem pozwu.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie I i II wyroku.

Sąd nie podzielił przy tym argumentacji G.W., jakoby zgłoszenie przez pozwanego zarzutu przedawnienia pozostawało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i jako takowe stanowiło nadużycie prawa podmiotowego, a co w konsekwencji w oparciu o treść art. 5 k.c. skutkować miałyby nieuznaniem podniesionego zarzutu. Nie ulega wątpliwości Sądu, że część środków pieniężnych uzyskiwanych przez G.W.(jak i reprezentującą ją (...) spółkę z o.o. we W.) przeznaczana jest na odtwarzanie zasobów komunalnych gminy, w tym, że pochodzą one także z zasądzonych na jej rzecz kwot z tytułu zaległych czynszów. Jednakże nie można tracić z pola widzenia faktu, że G. W., w szczególności będąc reprezentowaną przez korpus profesjonalnych pełnomocników prawnych, posiada tak środki jak i doświadczenie, pozwalające na dochodzenie należności w odpowiednich terminach, w których jej dłużnikom nie przysługuje uprawnienie do podniesienia zarzutu przedawnienia roszczeń. Godzi się przy tym zauważyć, iż przed wytoczeniem powództwa nie wystąpiły żadne nadzwyczajne ani nawet szczególne okoliczności, w świetle których dochodzenie należności przez stronę powodową było niemożliwe czy choćby utrudnione. W szczególności zaś sam pozwany nie dawał ku temu żadnych podstaw, a mianowicie nie wnioskował np. o umorzenie czy rozłożenie na raty należności, a czym mógłby dawać powód do uznania, iż spełni on świadczenie tyle, że w późniejszym terminie. Żadne takie zachowania ze strony pozwanego, mogące uzasadnić zwłokę powódki w dochodzeniu roszczeń, nie miały miejsca, a tym samym brak było podstaw od uznania, iżby gmina pozbawiona była, albo co najmniej ograniczona z w możliwości wystąpienia we właściwym czasie z powództwem o zapłatę. Ustalenie zaś daty wymagalności roszczenia i wytoczenie powództwa przed upływem terminu przedawnienia, wobec braku przeszkód do podjęcia takich środków, nie wydaje się czynnością szczególnie trudną dla pomiotu obsługiwanego przez profesjonalnych pełnomocników.

Wobec zaś częściowego uwzględnienia żądania pozwu o kosztach procesu sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 100 kpc zasadą stosunkowego rozdziału tychże kosztów. Sąd uznał przy tym, iż pozwany jest stroną przegrywającą w zakresie ostatecznie zasądzonej kwoty, tj. w 14, 19 %. W takim też stosunku (...) – jako wygrywająca w zakresie 14, 19 % – mogła żądać zwrotu kosztów procesu. Skoro zatem jej koszty wyrażały się kwotą 2 700 zł (opłata od pozwu w wysokości 300 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2 400 zł) to z kwoty tej mogła żądać 14,19 %, a zatem 383,13 zł, wobec czego orzeczono jak w punkcie III wyroku.

Mając na uwadze powyższe i w oparciu o przywołane przepisy orzeczono jak w sentencji wyroku.