

Sygnatura akt VIII C 1847/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17-02-2015 r.

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

Przewodniczący:SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant:Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko B. Z.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygnatura akt VIII C 1847/14**

## UZASADNIENIE

Sprawa została rozpoznana w postępowaniu uproszczonym.

W pozwie wniesionym w dniu 28 lipca 2014 r. do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu strona powodowa Gmina W. domagała się zapłaty od pozwanych P. K., R. H. (1) i B. Z. solidarnie kwoty 10.388,01 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 5.628,59 zł od dnia 1 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 4.759,42 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu podała, że pozwani P. K. i B. Z. (dawne nazwisko: K.) zawarli ze stroną powodową umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Pozwany R. H. (1) zamieszkiwał z najemcami. Płatność czynszu i opłat niezależnych od właściciela została określona w umowie najmu na 10-ty dzień miesiąca, przy czym opłaty za media miały być okresowo rozliczane po odczycie liczników, przy uwzględnieniu ilości osób zamieszkujących w lokalu. Zadłużenie pozwanych do dnia 31 sierpnia 2009 r. z tytułu należności głównych wyniosło 5.628,59 zł, zaś z tytułu odsetek za opóźnienie liczonych od dat wymagalności do dnia 30 listopada 2013 r. – 4.759,42 zł. Do dnia wniesienia pozwu pozwani nie uregulowali tych należności pomimo wezwań do zapłaty. Nadto strona powodowa dochodziła dalszych odsetek liczonych od sumy należności głównych 5.628,59 zł od dnia 1 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty i od sumy skapitalizowanych odsetek 4.759,42 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W dniu 4 sierpnia 2014 r. tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, który uprawomocnił się względem pozwanych P. K. i R. H. (2).

Pozwana B. Z. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, podnosząc zarzut przedawnienia całości roszczeń. Nadto wskazała, iż od sierpnia 2009 r. nie zamieszkiwała w lokalu stanowiącym przedmiot najmu. Pozwana wniosła o zwrot kosztów procesu według norm.

Strona powodowa w odpowiedzi na sprzeciw pozwanej podtrzymała żądanie pozwu w całości, zarzucając, iż korzystanie z zarzutu przedawnienia stanowiłoby nadużycie prawa podmiotowego w kontekście art. 5 k.c., jako że pozwana korzystała z lokalu, nie uiszczając jakiegokolwiek wynagrodzenia.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 2 listopada 1999 r. pomiędzy Gminą W. a P. K. i B. K. (obecne nazwisko: Z.) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkanego położonego we W. przy ul. (...), na mocy której najemcy zobowiązali się do zapłaty czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela w terminie do 10-go dnia miesiąca z góry. Zadłużenie w zapłacie należności głównych z tytułu czynszu na dzień

31 sierpnia 2009 r. wyniosło 4.105,49 zł, zaś z tytułu mediów na dzień 31 sierpnia 2009 r. 1.185,83 zł na dzień 31 października 2009 – 1.523,10 zł. Na dzień 30 listopada 2013 r. suma ustawowych odsetek za opóźnienie w płatności należności głównych z tytułu czynszu wymagalnego do dnia 31 sierpnia 2009 r. i opłat za media wymagalnych do dnia 31 października 2009 r. wyniosła 5.628,59 zł. Pomimo wezwań do zapłaty pozwani nie uregulowali zadłużenia.

bezsporne

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w odniesieniu do pozwanej B. Z. podlegało oddaleniu wobec uwzględnienia podniesionego przez nią zarzutu przedawnienia roszczeń.

Roszczenia o zapłatę czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego, wynikające z zawartej między stronami umowy, jako świadczenia płatne okresowo, przedawniają się z upływem trzech lat od dat wymagalności, zgodnie z art. 118 k.c. Należności za poszczególne miesiące stawały się wymagalne w następnym dniu po terminie płatności należności za dany miesiąc. Ponieważ strona powodowa dochodziła roszczeń czynszowych naliczonych do dnia

31 sierpnia 2009 r., zaś z tytułu mediów – do dnia 31 października 2009 r., należności o zapłatę czynszu przedawniły się w całości z dniem 31 sierpnia 2012 r., zaś z tytułu mediów – z dniem

31 października 2012 r. Pozew został wniesiony później, tj. w dniu 28 lipca 2014 r., tj. po upływie terminu przedawnienia należności głównych. Ponieważ odsetki za opóźnienie przedawniają się najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczeń głównych, również wszystkie żądane pozwem odsetki uległy przedawnieniu w chwili wniesienia pozwu.

Podnoszona przez pozwaną okoliczność, iż od sierpnia 2009 r. nie zamieszkiwała już w przedmiotowym lokalu, nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia, jako że pozwana nie wypowiedziała umowy najmu, zaś jej wyprowadzenie się po rozwodzie nie spowodowało automatycznego ustania wspólności najmu a jedynie przekształcenie charakteru tej wspólności na wspólność prawa najmu w częściach ułamkowych. Niemniej jednak również należności za okres od sierpnia 2009 r. objęte zostały skutecznym zarzutem przedawnienia.

Sąd nie podzielił stanowiska strony powodowej, jakoby skorzystanie z zarzutu przedawnienia oznaczałoby nadużycie prawa podmiotowego. Należy bowiem zauważyć,

iż strona powodowa, poza twierdzeniem, iż sprzeczne z zasadami współzycia społecznego jest korzystanie z cudzej własności bez uiszczania jakiegokolwiek wynagrodzenia, nie wskazała okoliczności szczególnych dotyczących zachowania pozwanej podnoszącej zarzut lub faktów dotyczących samej strony powodowej a tłumaczących opóźnienie w dochodzeniu roszczeń. Argumentacja strony powodowej jest o tyle chybiona, iż przy jej przyjęciu należałoby dojść do nietrafnego wniosku, że skorzystanie z zarzutu przedawnienia w sprawach o zapłatę należności czynszowych nie byłoby nigdy możliwe, skoro najem wiąże się z korzystaniem z cudzej własności. Nadto należy zauważyć, że Gmina gospodarująca mieniem komunalnym przez wyspecjalizowanej jednostki powinna dochować należytej staranności co do terminów dochodzenia roszczeń.

Stąd orzeczono jak w sentencji, opierając orzeczenie o kosztach procesu na treści

art. 98 k.p.c., przy czym uwzględniono minimalną stawkę wynagrodzenia radcy prawnego reprezentującego pozwaną  
– 2.400 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego  
17 zł.