Sygnatura akt VIII C 1938/14

$%$ (...)

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 06-05-2015 r.

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

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant:Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 22-04-2015 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko J. P., H. G.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanych J. P., H. G. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 15238,87 zł (piętnaście tysięcy dwieście trzydzieści osiem złotych osiemdziesiąt siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 12723,54 zł od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 2515,33 zł od dnia 20 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. koszty procesu stosunkowo rozdziela przyjmując, że strona powodowa wygrała proces w 25 % i pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt VIII C 1938/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 sierpnia 2008 r. strona powodowa Gmina W., wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych J. P. i H. G. kwoty 60.297 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od:

- kwoty 35.632,40 zł od dnia 01 maja 2014 r. do dnia zapłaty;
- kwoty 24.664,48 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, że w dniu 01 kwietnia 1994 r. zawarła z H. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) we W.. Lokal ten wraz z pozwaną zamieszkuje również pozwana J. P.. Wskazała, że pozwane nie wywiązują się z ciążącego na nich obowiązku uiszczania czynszu najmu oraz opłat za media. Na dzień 30 kwietnia 2014 r. zadłużenie pozwanych z tego tytułu wynosiło 35.632,10 zł, kierowane zaś wezwania do zapłaty okazały się bezskuteczne. Na kwotę żądaną pozwem składają się ww. kwota tytułem należności głównej oraz kwota 24.664,48 zł tytułem odsetek ustawowych naliczonych do dnia 20 sierpnia 2014 r.

W dniu 25 sierpnia 2014 r. w niniejszej sprawnie wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwane skutecznie wniosły sprzeciw, zaskarżając go w całości. Jednocześnie wniosły o zasądzenie na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

We wniesionym sprzeciwie pozwane podniosły zarzut braku legitymacji procesowej czynnej podmiotu występującego w imieniu strony powodowej, przedawniania oraz spełnienia roszczeń.

W uzasadnieniu podniosły, że występująca w imieniu Gminy W. spółka (...) Sp. z o.o. we W. nie wykazała stosownym dokumentem swojego pełnomocnictwa do występowania w imieniu wierzyciela wobec pozwanych.

Dalej podniosły, że najemcy zobowiązani byli uiszczać kwoty czynszu do 10. dnia każdego miesiąca, wobec czego przedawnieniu uległy kwoty na trzy lata wstecz przed wytoczeniem powództwa, tj. kwoty wymagalne sprzed września 2011 r.

Kolejno podniosły, że pozwana J. P., z uwagi na to, że nie jest stroną umowy najmu – nie posiada legitymacji procesowej biernej.

Pozwane wskazały również, że po wezwaniu ich do zapłaty przez stronę powodową uiściły opłaty za miesiące od lipca 2013 r. do marca 2014 r. w wysokości wyższej, niż wynosi czynsz.

Dalej pozwane poniosły, że strona powodowa nie wykazała, za jakie okresy i w jakiej wysokości naliczyła dochodzone kwoty czynszu

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina W. oraz H. G. zawarły w dniu 01 kwietnia 1995 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Na jej podstawie najemca zobowiązany był płacić czynsz z góry do 10. dnia każdego miesiąca oraz opłaty za media.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 01.04.1995 r., k. 67v

W ww. lokalu zamieszkują pozwane H. G. oraz jej córka J. P..

Okoliczność bezsporna

Zgodnie z treścią informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców – do składnia oświadczeń woli w imieniu (...) Sp. z o.o. we W. upoważnieni są: w przypadku zarządu jednoosobowego – prezes zarządu. Jednocześnie jedynym członkiem zarządu i jego prezesem jest M. T. B..

Prezydent W. w dniu 01 lipca 2014 r. udzielił pełnomocnictwa stronie powodowej (...) Sp. z o.o. we W., m. in. do wykonywania czynności i składania oświadczeń woli w imieniu Gminy W. w zakresie gospodarowania i zarządzania gminnym zasobem komunalnym oraz występowania przed wszystkimi sądami a także do ustanawiania pełnomocnictw procesowych.

Dowód:

- pełnomocnictwo nr 22/III/Z/14 z dnia 01 lipca 2014 r., k. 4-5v.

Strona powodowa naliczyła opłaty w następującej wysokości:

1) za wrzesień w 2011 r. – 468,67 po zaliczeniu kwoty 4,67 zł z wpłaty dokonanej w dniu 10 marca 2014 r. w wysokości 460 zł, po zaliczeniu tej kwoty na czynsz i media za luty 2014 r.;

2) za okres od października 2011 r. do lutego 2012 r. - po 512,53 zł (w tym 297,77 zł za czynsz i 214,76 za media);

3) za marzec 2012 r. – 532,63 zł (w tym 297,77 zł za czynsz i 96,75 zł za media);

4) za okres od kwietnia do czerwca 2012 r. – po 394,52 zł (w tym 297,77 zł za czynsz i 96,75 zł za media);

5) za okres od lipca do września 2012 r. – po 390,92 zł (w tym 297,77 zł za czynsz i 93,15 zł za media);

6) za okres od października 2012 r. do lutego 2013 r. – po 428,32 zł (w tym 335,17 zł za czynsz i 93,15 zł za media);

7) za okres od marca 2013 r. do czerwca 2013 r. – po 447,25 zł (w tym 335,17 zł za czynsz i 112,08 zł za media);

8) za okres od lipca 2013 r. do października 2013 r. – po 455,24 zł (w tym 335,17 zł za czynsz i 120,07 zł za media);

9) za okres od marca do kwietnia 2014 r. – po 457,68 zł (w tym 335,17 zł za czynsz i 122,51 zł za media);

10) za niedopłaty za media za okres od 01 lipca do 31 grudnia 2011 r. – 68,56 zł i 67,79 zł.

Dowód:

- zweryfikowana kartoteka finansowa, k. 113 -113v;

- pismo strony powodowej z dnia 09.03.2011 r., k. 62;

- zawiadomienie z dnia 01.06.2011 r., k. 63;

- zawiadomienie z dnia 06.10.2011 r., k. 64;

- zawiadomienie z dnia 06.10.2011 r., k. 65.

- zawiadomienie z dnia 09.02.2012 r., k. 66;

- zawiadomienie z dnia 19.03.2012 r., k. 67;

- zawiadomienie z dnia 18.06.2012 r., k. 69;

- zawiadomienie z dnia 18.06.2012 r., k. 70;

- zawiadomienie z dnia 19.07.2013 r., k. 72;

- zawiadomienie z dnia 31.01.2014 r., k. 73;

- zawiadomienie z dnia 01.06.2012 r., k. 107.

Strona powodowa w pismach z dnia 06 października 2011 r. poinformowała pozwaną H. G., że najemcom, którzy regularnie wnoszą opłaty za media i nie mają zaległości, nadwyżka zostanie zaliczona na poczet bieżących opłat a jeżeli na kartotece finansowej lokalu występują zaległości, nadwyżka wynikająca z rozliczenia zostanie automatycznie zaliczona na pokrycie zobowiązań wobec Gminy W..

Dowód:

- zawiadomienie z dnia 06.10.2011 r., k. 64;

- zawiadomienie z dnia 06.10.2011 r., k. 65.

Pismami z dnia 04 lipca 2014 r. strona powodowa (...) Sp. z o.o. we W. wezwała pozwane do zapłaty kwoty 60.296,88 zł, w tym kwota 35.632,40 zł tytułem zaległości podstawowej oraz kwota 24.664,48 zł tytułem odsetek.

Dowód:

- przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 04.07.2014, wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 16-16v;

- przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 04.07.2014 r., wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 17-17v.

Pozwane dokonały następujących wpłat na rzecz strony powodowej:

1) w dniu 09 grudnia 2013 r. kwotę 455,24 zł, w tytule wpisując: czynsz za mieszkanie za miesiąc listopad 2013 r.;

2) w dniu 10 stycznia 2014 r., kwotę 455,24 zł, w tytule wpisując: czynsz za mieszkanie za miesiąc grudzień 2013 r. – bez odsetek;

3) w dniu 03 lutego 2014 r., kwotę 455,24 zł, w tytule wpisując: czynsz za miesiąc styczeń 2014 r. – bez odsetek;

4) w dniu 10 marca 2014 r., kwotę 460 zł, w tytule wpisując: czynsz za mieszkanie za miesiąc luty 2014 r. – bez odsetek;

5) w dniu 05 maja 2014 r., kwotę 457,68 zł, w tytule wpisując: opłata miesięczna za mieszkanie – bez odsetek – od H. G.;

6) w dniu 05 września 2014 r., kwotę 915,36 zł, w tytule wpisując: opłata za mieszkanie lipiec i sierpień 2014 r.

Dowód:

- potwierdzenia wpłat, k. 29-34.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Strona powodowa wnosiła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kwoty 60.296,88 zł tytułem czynszu najmu oraz opłat za media wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01 maja 2014 r. oraz kwoty 24.664,48 zł tytułem odsetek ustawowych wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa, tj. od dnia 20 sierpnia 2014 r. Wskazywała, iż dochodzona pozwem kwota wynika z faktu nieopłacenia przez pozwanych czynszu oraz innych opłat przez okres od 01 września 2005 r. do 30 kwietnia 2014 r.

Pozwane wniosły o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut częściowego przedawnienia oraz częściowego spełnienia roszczenia.

Pozwane kwestionowały również legitymację procesową czynną strony powodowej, jednakże ta wynika wprost z przedłożonego pełnomocnictwa prezydenta W. z dnia 01 lipca 2014 r. nr 22/III/Z/14 r. oraz przedłożonej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestrów przedsiębiorców strony powodowej.

Pozwane kwestionowały również legitymację procesową bierną pozwanej J. P., argumentując, że stroną umowy najmu przedmiotowego lokalu jest jedynie pozwana H. G.. Jednocześnie bezspornym było, że pozwaną H. G. łączy z Gminą W. umowa najmu lokalu mieszalnego przy ul. (...), a pozwana J. P. w tym lokalu zamieszkuje i jest pełnoletnia.

Podstawę prawną żądania stanowił przepis art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym 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 oraz art. 688^1 § 1 k.c., który stanowi, iż za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Zgodnie zaś z postanowieniami

umowy, najemcę obciążał ponadto obowiązek zapłaty opłat niezależnych od wynajmującego w postaci: opłat za dostawę do lokalu wody oraz odbioru nieczystości stałych i płynnych.

Rozstrzygnięcia wymagała natomiast kwestia czy i w jakiej wysokości pozwane w dalszym ciągu obowiązane są do uiszczenia na rzecz strony powodowej żądanej pozwem kwoty, z uwagi na podniesiony przez nie zarzut przedawnienia oraz spełnienia roszczenia,.

W ocenie Sądu podniesiony przez pozwane zarzut przedawnienia zasługiwał na uwzględnienie w części dotyczącej należności za okres przed wrześniem 2011 r. Dlatego też powództwo w tym zakresie należało oddalić, co też Sąd uczynił ***w pkt. II. sentencji wyroku.***

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 dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy 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 z dnia 01 kwietnia 1995 r. czynsz najmu oraz pozostałe opłaty winny być płacone miesięcznie w terminie do dnia 10. każdego miesiąca.

Z upływem dnia określonego jako termin płatności rozpoczął bieg trzyletni termin przedawnienia roszczeń. Mając na uwadze, iż strona powodowa dochodziła kwot należnych z tytułu czynszu najmu i pozostałych opłat za okres od dnia 01 września 2005 r. do 30 kwietnia 2014 r., zaś pozew złożony został w dniu 20 sierpnia 2014 r. stwierdzić należy, iż należności dochodzone za okres do września 2011 r. uległy przedawnieniu.

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 niewykazujące. 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.

Zaznaczyć w tym miejscu należy, że spór w znacznej mierze sprowadzał się do tego w jaki sposób i na poczet jakich wierzytelności Gmina W. naliczała dochodzone kwoty czynszu, opłat za media oraz odsetek. Pozwane podnosiły, że z przełożonych przez stronę powodową kartotek wynika, że za okres od 01 lipca 2010 r. do 30 czerwca 2011

r. występowała nadwyżka w łącznej kwocie 1.066,23 zł i winna ona być zaliczona na poczet przyszłych należności. Jednakże z przedłożonych zawiadomień z dnia 06 października 2011 r. wynika, że jeżeli na kartotece finansowej lokalu występują zaległości, to nadwyżka wynikająca z rozliczenia zostanie automatycznie zaliczona na pokrycie zobowiązań wobec Gminy W.. Zaznaczyć należy, że w chwili wystawienia tych zawiadomień na kartotece pozwanej H. G. występowały zaległości jeszcze wtedy nieprzedawnione. Nadto, w zgromadzonym materiale procesowym brak jest dokumentów, które pozwalałyby przyjąć, że pozwana zareagowała na wskazane wezwania, np.: podnosząc zarzut przedawnienia czy wskazując na poczet jakich wierzytelności nadwyżki te miały być zaliczone. Ponadto pozwane nie przedłożyły dowodów wpłat za ten okres, wobec czego nie sposób ustalić, na poczet których dokładnie wierzytelności wniesione zostały kwoty, z których wynikły nadwyżki. Zgodnie bowiem z art. 451 § 1 k.c. dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. W zgromadzonym materiale procesowym brak jest oświadczeń pozwanych wskazujących, na poczet którego zobowiązania zaliczone mają być dokonywane płatności. Brak jest też pokwitowania strony powodowej wskazującego, na jakie długi zarachowała wpłaty. Tym samym, uznać należy za zasadne zastosowanie art. 451 § 3 k.c. a zaliczenie dokonanych wpłat na poczet zaległych roszczeń za w pełni dopuszczalne. W konsekwencji przyjąć należało, że wierzyciel mógł i skutecznie zaliczył ww. kwotę na poczet wymagalnych zaległości, w tamtej chwili nie przedawnione.

Na podstawie analizy kartotek finansowych przedstawionych przez stronę powodową i dowodów wpłat przedłożonych przez pozwanych Sąd doszedł do przekonania, iż w zakresie należności za okres od września 2011 r. powództwo strony powodowej zasługuje na uwzględnienie w zakresie kwoty 12.723,54 zł należności głównej.

Na kwotę 12.723,54 zł składają się następujące należności:

1) za wrzesień w 2011 r. – 468,67 po zaliczeniu kwoty 4,67 zł z wpłaty dokonanej w dniu 10 marca 2014 r. w wysokości 460 zł, po zaliczeniu tej kwoty na czynsz i media za luty 2014 r.

2) za okres od października 2011 r. do lutego 2012 r. - po 512,53 zł (w tym 297,77 zł za czynsz i 214,76 za media);

3) za marzec 2012 r. – 532,63 zł (w tym 297,77 zł za czynsz i 96,75 zł za media);

4) za okres od kwietnia do czerwca 2012 r. – po 394,52 zł (w tym 297,77 zł za czynsz i 96,75 zł za media);

5) za okres od lipca do września 2012 r. – po 390,92 zł (w tym 297,77 zł za czynsz i 93,15 zł za media);

6) za okres od października 2012 r. do lutego 2013 r. – po 428,32 zł (w tym 335,17 zł za czynsz i 93,15 zł za media);

7) za okres od marca 2013 r. do czerwca 2013 r. – po 447,25 zł (w tym 335,17 zł za czynsz i 112,08 zł za media);

8) za okres od lipca 2013 r. do października 2013 r. – po 455,24 zł (w tym 335,17 zł za czynsz i 120,07 zł za media);

9) za okres od marca do kwietnia 2014 r. – po 457,68 zł (w tym 335,17 zł za czynsz i 122,51 zł za media);

10) za niedopłaty za media za okres od 01 lipca do 31 grudnia 2011 r. – 68,56 zł i 67,79 zł.

Sąd za zasadne uznał także żądanie pozwu w zakresie skapitalizowanych odsetek ustawowych naliczonych od dat wymagalności poszczególnych należności do dnia 20 sierpnia 2014 r. Uwzględniając zaś dokonywane przez pozwanych wpłaty ustalił, iż na dzień 20 sierpnia 2014 r. odsetki ustawowe wyniosły 2.515,33 zł przyjmując za prawidłowe wyliczenie złożone przez pełnomocnika strony powodowej na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2015 r.

Orzeczenie w zakresie odsetek znajduje podstawę w art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej

szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jednocześnie strona powodowa dokonała kapitalizacji zaległych odsetek na zasadzie art. 482 § 1 k.c.

Orzeczenie o kosztach zawarte w ***pkt. III sentencji wyroku*** znajduje oparcie w art. 100 zd. 1. k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Strona powodowa żądała zasądzenia od pozwanych kwoty 60.296,88 zł, z czego zasądzona została jedynie kwota 15.238,87 zł, stwierdzić zatem należy, iż strona powodowa wygrała sprawę w 25 %.

Sąd na zasadzie art. 108 k.p.c. orzekł jedynie o zasadach poniesienia kosztów pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.