

Sygnatura akt I C 148/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 17-04-2014 r.

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

Przewodniczący:SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant:Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 03-04-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko M. D.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. D. na rzecz strony powodowej G. W. kwotę 3.891,78 zł (trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych 78/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 2.630,69 zł od dnia 02 lipca 2013 r. do dnia 04 grudnia 2013 r.,

- 930,44 zł od dnia 05 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty,

- 330,67 zł od dnia 24 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty,

a także odsetki ustawowe liczone od kwot:

- 736,03 zł od dnia 02 lipca 2013 r. do dnia 22 lipca 2013 r.,

- 764,93 zł od dnia 02 lipca 2013 r. do dnia 02 września 2013 r.,

- 774,42 zł od dnia 02 lipca 2013 r. do dnia 10 września 2013 r.,

- 259,19 zł od dnia 02 lipca 2013 r. do dnia 11 października 2013 r.;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 1.508,95 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C upr 148/14

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 5 grudnia 2013 r. strona powodowa G. W. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej M. D. kwoty 26804,99 zł z odsetkami ustawowymi obliczonymi od kwoty 14404,92 zł od dnia 2 lipca 2013 r. do dnia poprzedzającego wytoczenie powództwa, od kwoty 12400,07 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty .

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwana M. D. zajmuje bez tytułu prawnego lokal położony we W., przy ul. (...). W okresie do 1 lipca 2013 r. pozwana nie uregulowała należności z tytułu czynszu i opłat za media w wysokości

14404,92 zł. Do kwoty tej strona powodowa doliczyła odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie w kwocie 12400,07 zł wg stanu na 1 lipca 2013 r.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 11 grudnia 2013 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty pozwana M. D. wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut przedawnienia roszczeń. Ponadto zarzuciła, że strona powodowa nie była upoważniona do dochodzenia roszczeń powstałych przed styczniem 2009 r., albowiem dopiero wtedy pozwana objęła lokal i od tego czasu na bieżąco ponosi opłaty z tytułu zamieszkiwania.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa wyjaśniła, że wpłaty pozwanej były zaliczane na poczet należności najdawniej wymagalnych. Przyznała, że wyrokiem zaocznym tutejszego Sądu z 10 marca 2010 r. (sygn. (...)) ustalono, że pozwana jest najemcą w/w lokalu. W stosunek najmu wstąpiła jednak z chwilą śmierci poprzedniego najemcy, tj. 6 listopada 2000 r., wobec tego od tej daty zobowiązana była do zapłaty należności bez względu na to, czy faktycznie korzystała z lokalu. W 2011 r. stosunek najmu został jej wypowiedziany.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Pozwana M. D. była najemcą lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). W stosunek najmu wstąpiła po śmierci poprzedniego najemcy – jej matki K. D. – w dniu 6 listopada 2000 r.

(dowód – akta tutejszego Sądu (...) oraz akta lokalu przy ul. (...))w załączeniu do akt głównych)

Bezpośrednio po śmierci matki pozwana przebywała jak osoba małoletnia u rodziny zastępczej. Lokal przy ul. (...)nie został jednak zwrócony G.W.. Brat pozwanej od czasu do czasu przebywał w lokalu, a jej krewni sporadycznie uiszczali opłaty czynszowe. Pozwana powróciła na stałe do lokalu na przełomie 2008 r. i 2009 r., a wyrokiem tutejszego Sądu z 18 marca 2010 r. (sygn.(...)) ustalono, że jest jego najemcą.

(dowód: akta lokalu przy ul. (...) w załączeniu do akt głównych, zeznania świadka A. D. i przesłuchanie pozwanej – rozprawa w dniu 3 kwietnia 2014 r.)

Wysokość zobowiązań pozwanej ze stosunku najmu wynosiła:

- wg stanu na 10 grudnia 2008 r. – 11487,90 zł,
- wg stanu na 17 listopada 2010 r. – 11234,89 zł
- w grudniu 2010 r. – 197,19 zł,
- w styczniu i lutym 2011 r. – 197,43 zł miesięcznie,
- od marca 2011 r. do maja 2011 r. – 200,04 zł miesięcznie,
- od czerwca 2011 r. do września 2011 r. – 201,01 zł miesięcznie,
- od października 2011 r. do lutego 2012 r. – 226,88 zł miesięcznie,
- od marca 2012 r. do września 2012 r. – 228,71 zł miesięcznie,
- od października 2012 r. do stycznia 2013 r. – 253,66 zł miesięcznie,
- w lutym 2013 r. – 257,61 zł,
- od marca 2013 r. do czerwca 2013 r. – 259,19 zł miesięcznie

(bezsporne – por. kartoteka – k. 10-13)

Pozwana posiadała nadwyżki po rozliczeniu mediów w kwotach:

- 1,61 zł ustaloną na dzień 1 kwietnia 2012 r.,
- 3,19 zł ustaloną na dzień 1 października 2013 r.,

(bezsporne – por. kartoteka – k. 10-13)

Pozwana posiadała niedopłaty po rozliczeniu mediów w kwotach:

- 0,27 zł wg stanu na 1 marca 2011 r.,
- 157,06 zł wg stanu na 1 listopada 2011 r.,
- 168,54 zł wg stanu na 1 listopada 2012 r.,

(bezsporne – por. kartoteka – k. 10-13)

Pozwana dokonała wpłat na poczet zadłużenia:

a) w tym bez określenia tytułu wpłaty:

- 20 grudnia 2010 r. w wysokości 23,45 zł i 172,33 zł,
- 18 stycznia 2011 r. w wysokości 172,33 zł,
- 8 marca 2011 r. w wysokości 25,10 zł,
- 22 marca 2011 r. w wysokości 197,70 zł,
- 4 kwietnia 2011 r. w wysokości 200,04 zł,
- 20 maja 2011 r. w wysokości 200,04 zł,
- 25 sierpnia 2011 r. w wysokości 2 x po 200,04 zł,
- 29 listopada 2011 r. w wysokości 200,04 zł,
- 15 grudnia 2011 r. w kwocie 200,04 zł,
- 1 lutego 2012 r. w kwocie 200,04 zł

b) określając tytuł wpłaty:

- 16 stycznia 2012 r. w kwocie 200,04 zł za wrzesień 2011 r.,
- 16 stycznia 2012 r. w kwocie 200,04 zł za październik 2011 r.,
- 12 lipca 2012 r. w kwocie 200,04 zł za grudzień 2011 r.,
- 12 lipca 2012 r. w kwocie 200,04 zł za styczeń 2012 r.,
- 29 października 2012 r. w kwocie 800,16 zł za okres od lutego 2012 r. do maja 2012 r.,
- 10 czerwca 2013 r. w kwocie 3 x 200,04 zł za czerwiec, lipiec i sierpień 2012 r.,

- 22 lipca 2013 r. w kwocie 200,04 zł za wrzesień 2012 r., 2 x 223,15 zł za październik i listopad 2012 r.,
- 2 września 2013 r. 3 x 223,15 zł za grudzień 2012 r., styczeń 2013 i luty 2013 r.,
- 10 września 2013 r. 3 x 223,15 zł za marzec, kwiecień i maj 2013 r.,
- 11 października 2013 r. 3 x 223,15 zł za czerwiec, lipiec i sierpień 2013 r.,
- 8 listopada 2013 r. 4 x 223,15 zł za wrzesień, październik, listopad i grudzień 2013 r.,
- 12 grudnia 2013 r. 223,15 zł za styczeń 2014 r.,
- 10 stycznia 2014 r. 223,15 zł za luty 2014 r.

(dowód: kartoteka – k. 29-31)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, że pozwana była zobowiązana do zapłaty na rzecz powoda czynszu najmu i opłat za zużyte media, a następnie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego (por. art. 659 kc i art. 688<sup>1</sup> § 1 kc oraz art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego). Ewentualna skuteczność wypowiedzenia jej stosunku najmu w 2011 r. pozostawała bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem strona powodowa obliczała wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości dotychczasowego czynszu.

Wysokość miesięcznych stawek czynszu i opłat nie były sporna, albowiem pozwana nie kwestionowała danych wskazanych w kartotece dołączonej do pozwu, a do sprzeciwu od nakazu zapłaty dołączyła inne zestawienie należności sporządzone również przez powoda, w którym kwoty naliczeń były identyczne z kwotami wskazanymi w załączniku do pozwu. Nie była również sporna wysokość wpłat pozwanej na poczet zadłużenia, natomiast strony różniły się, co do sposobu zaliczenia wskazanych wpłat na poczet długu.

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia miała ocena skuteczności zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwaną.

Zgodnie z art. 118 kc termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata i stosownie do art. 120 § 1 kc należy go liczyć od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Roszczenie o zapłatę czynszu za dany miesiąc stawało się natomiast wymagalne w dziesiątym dniu danym miesiąca (por. art. 669 § 2 kc). Wobec tego strona powodowa zachowała prawo dochodzenia roszczeń za okres od grudnia 2010 r. włącznie, albowiem bieg terminu przedawnienia został przerwany (por. art. 123 § 1 pkt 1 kpc) w dniu 5 grudnia 2010 r.

Na poczet zadłużenia za okres od grudnia 2010 r. do czerwca 2013 r. włącznie należało zgodnie z art. 451 § 1 kc zaliczyć te wpłaty, co do których pozwana złożyła oświadczenie, co do sposobu zaliczenia. Oświadczenie to wynikało wprost z wyciągu z konta pozwanej przygotowanej przez powoda, a załączonego do sprzeciwu. Odnotowywano tam, za jaki miesiąc danej wpłaty dokonano. W związku z tym pozwanej po uwzględnieniu wpłat, pozostawały do zapłaty należności za grudzień 2010 r. w wysokości 197,19 zł, styczeń 2011 r. w wysokości 197,43 zł, luty 2011 r. w wysokości 197,43 zł, marzec 2011 r. w wysokości 200,04 zł, kwiecień 2011 r. w wysokości 200,04 zł, maj 2011 r. w wysokości 200,04 zł, czerwiec 2011 r. w wysokości 201,01 zł, lipiec 2011 r. w wysokości 201,01 zł, sierpień 2011 r. w wysokości 201,01 zł oraz listopad 2011 r. w wysokości 226,88 zł. Ponadto w odniesieniu do wpłat za wrzesień 2011 r., i październik 2011 r. oraz od grudnia 2012 r. do czerwca 2013 r. pozwana posiadała niedopłatę w łącznej wysokości 608,65 zł, albowiem nie pokrywała czynszu i opłat w pełnej wysokości, nadto posiadała także niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów mediów w wysokości 330,67 zł. Łącznie dawało to do zapłaty kwotę 2961,36 zł tytułem należności głównej.

W odniesieniu do pozostałych wpłat dokonanych po 17 listopada 2010 r. pozwana nie wykazała, ażeby towarzyszyły im oświadczenia wskazujące dług do zaspokojenia. W związku z tym stosownie do art. 451 § 3 kc te świadczenia należało zaliczyć na poczet długu najdalej wymagalnego. Takie zaliczenie mogło nastąpić także na poczet długu, co do którego pozwana następnie podniosła zarzut przedawnienia. Zaliczenie to następuje bowiem z mocy prawa z chwilą zapłaty długu. Późniejszy zarzut przedawnienia na sposób zaliczenia nie ma już wpływu.

W rozpoznawanej sprawie pozwana posiadała wg stanu na 17 listopada 2010 r. zadłużenie w kwocie 11234,89 zł. Należy podkreślić, że nieuzasadniony był zarzut, iż pozwana nie odpowiadała za dług powstały przed jej zamieszkaniem w lokalu na początku 2009 r. Zgodnie z art. 691 § 1 kc wstąpiła bowiem w stosunek najmu z chwilą śmierci poprzedniego najemcy w 2000 r., co oznacza, że nabyła wszystkie obowiązki najemcy, w tym obowiązek zapłaty czynszu. Stosownie do art. 474 zd drugie kc odpowiadała przy tym także za zachowanie swoich przedstawicieli ustawowych przy wykonywaniu zobowiązania. Nie mogła zatem bronić się zarzutem, że osoby te zaniedbały obowiązek opłacania czynszu. Wobec tego zobowiązana była do zapłaty bieżącego czynszu najmu także w okresie, gdy faktycznie w lokalu nie przebywała czy to z uwagi na wiek, czy też sytuację faktyczną. Mając to na uwadze, na podstawie art. 451 § 3 kc wpłaty dokonane poczynając od 20 grudnia 2010 r. w wysokości 2363,56 zł, bez wskazania miesiąca, którego dotyczyły, należało zaliczyć na poczet długu wcześniejszego, obecnie przedawnionego.

Na podstawie art. 481 kc strona powodowa miała także prawo domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie czynszu i opłat. Wobec podniesienia w treści sprzeciwu zarzutu przedawnienia strona powodowa utraciła prawo domagania się odsetek obliczonych za okres po 5 grudnia 2010 r., ale liczonych od roszczeń przedawnionych, powstałych przed tą datą. Sąd podziela bowiem ugruntowany w orzecznictwie sądowym pogląd, iż przedawnienie roszczenia głównego skutkuje także przedawnieniem roszczenia odsetkowego obliczonego od należności głównej. Wobec tego nie było możliwe proste odjęcie od sumy dochodzonych odsetek kwoty odsetek naliczonych do 10 grudnia 2010 r. Konieczne było obliczenie odsetek wyłącznie od długu nieprzedawnionego.

Mając na uwadze treść żądania pozwu Sąd obliczył odsetki ustawowe od kwot długu z tytułu czynszu i opłat za okres od dat płatności do dnia 1 lipca 2013 r. Sąd obliczył odsetki od kwoty czynszu niezapłaconego w całości lub w części za okres od dnia 10 danego miesiąca do dnia 1 lipca 2013 r., bez uwzględnienia korekt związanych z rozliczeniem mediów, ale oczywiście z uwzględnieniem także tych należności, które zostały ostatecznie zapłacone po 1 lipca 2013 r. Termin opóźnienia wynikał każdorazowo z daty wpłaty wynikającej z zestawienia naliczeń. Tak obliczona suma odsetek wynosiła 930,94 zł.

Wobec powyższego na rzecz strony powodowej zasądzono kwotę 2961,36 zł tytułem należności głównej oraz kwotę 930,44 zł tytułem skapitalizowanej należności odsetkowej, jak w pkt I wyroku.

Zgodnie z żądaniem pozwu zasądzono przy tym na podstawie art. 481 kc także dalsze odsetki od należności głównej. W odniesieniu do czynszu bieżącego nie ulegało wątpliwości, że termin zapłaty upłynął jeszcze przed wytoczeniem powództwa, uzasadnione było zatem zasądzenie odsetek od kwoty 2630,69 zł od dnia 2 lipca 2013 r. do dnia 4 grudnia 2013 r. zgodnie z żądaniem pozwu.

W odniesieniu do niedopłaty wynikającej z rozliczenia mediów w kwocie 330,67 zł brak było dowodów, w jakiej dokładnie dacie pozwana została wezwana do jej zapłaty. Wobec tego Sąd zasądził odsetki za opóźnienie dopiero za okres po upływie siedmiu dni od doręczenia pozwanej odpisu pozwu, tj. od 24 stycznia 2014 r.

O odsetkach od skapitalizowanych odsetek orzeczono na podstawie art. 482 § 1 kc

Ponadto strona powodowa zachowała prawo do odsetek za opóźnienie w zapłacie czynszu zaległego uiszczonego już po 1 lipca 2013 r. Mając to na uwadze zasądzono na jej rzecz odsetki za okres od 2 lipca 2013 r. do dnia faktycznej zapłaty zgodnie z kartoteką dołączoną do sprzeciwu.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono, jako nieuzasadnione, jak w pkt II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc. Powództwo uwzględniono w 14,51 %. Mając to na uwadze, na rzecz pozwanej zasądzono 85,49 % poniesionych przez nich kosztów w kwocie 2400 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego pomniejszone od 14,51 % kosztów powoda w kwocie 2400 zł z tytułu kosztów zastępstwa prawnego i 1341 zł z tytułu kosztów opłaty sądowej od pozwu.