

*Sygn. akt VIII C 309/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący : SSR Bartłomiej Koelner**

**Protokolant: Bernadeta Piskorek**

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: **Gminy W.**

przeciwko: **T. M.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 3.600,00 zł

tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 grudnia 2012 r. strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego T. M. kwoty 56359,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazała, iż w dniu 24 kwietnia 1995 r. zawarła z C. M. – babcią pozwanego, zmarłą w dniu 11 lipca 2008 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), w lokalu tym zamieszkiwał również pozwany. W związku ze zgonem najemczyni wygasł stosunek najmu. Na podstawie wskazanej umowy pozwany zobowiązany był do uiszczania na rzecz strony powodowej czynszu oraz innych należności z tytułu korzystania z lokalu, do dnia 10 każdego miesiąca. Pozwany zaprzestał ich uiszczania. W związku z czym zadłużenie pozwanego względem strony powodowej z tytułu najmu do dnia 31 lipca 2008 r. oraz z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych do dnia 30 czerwca 2012 r. wynosi 56358,72 zł. Wskazała, iż pismem z dnia 31 lipca 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 80865,91 zł obejmującej kwotę 29003,95 zł tytułem opłat z tytułu najmu (czynsz + media do dnia 31 lipca 2008 r.) oraz kwotę 27354,77 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od dnia wymagalności do dnia 30 czerwca 2012 r. Wezwanie okazało się bezskuteczne. Na kwotę żądaną pozwem składają się kwota należności głównej w wysokości 29 003,95 zł oraz odsetki ustawowe w wysokości 27 354,77 zł.

W dniu 2 stycznia 2013 r. wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwany wniósł skutecznie sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Podniósł brak legitymacji biernej oraz brak zaistnienia bezpodstawnego wzbogacenia po stronie pozwanego oraz z ostrożności procesowej zarzut przedawnienia.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

W dniu 24 kwietnia 1995 r. strona powodowa zawarła z C. M. na czas nieoznaczony umowę najmu samodzielnego lokalu mieszkalnego o powierzchni 39,23 m<sup>2</sup> położonego przy ul. (...). Na jej podstawie najemca zobowiązany był

płacić czynsz w wysokości 0,65 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele mieszkalne z góry do 10 dnia każdego miesiąca oraz opłaty za media. Do zamieszkiwania w lokalu uprawniony był także pozwany, jest w nim również zameldowany.

Dowód: - umowa najmu nr (...) k. 13-16;

- zaświadczenie (...) nr (...)2. (...) - (...)2012.JB k. 32

Od 2004 r. na poczet czynszu i opłat za media z tytułu korzystania z lokalu znajdującego się we W. przy ulicy (...) nie były dokonywane żadne wpłaty.

Strona powodowa naliczała za ten okres opłaty w następującej wysokości:

- z tytułu opłat za media: 189,26 zł za okres od kwietnia 2004 r. do lutego 2005 r., 194,56 zł za okres od marca 2005 r. do lutego 2007 r., 201,94 zł za okres od marca 2007 r. do września 2007 r. 206,26 zł za okres od października 2007 r. do grudnia 2007 r., 210,36 zł za okres od stycznia 2008 r. do lipca 2008 r.

- z tytułu czynszu: 118,47 zł za okres od kwietnia 2004 r. do października 2004 r., 132,99 zł za okres od listopada 2004 r. do sierpnia 2005 r., 146,33 zł za okres od września 2005 r. do czerwca 2007 r., 160,84 zł za okres od lipca 2007 r. do kwietnia 2008 r., 176,93 zł za okres od maja 2008 r. do lipca 2008 r.

Zadłużenie lokalu z tytułu czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu wynosi za okres do dnia 31 lipca 2008 r. 29003,95 zł.

Dowód: zweryfikowana kartoteka finansowa k. 17-29;

W dniu 8 sierpnia 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 80865,91 zł. Na kwotę tę składała się należność główna w wysokości 48704,92 zł oraz odsetki w wysokości 32 160,99 zł.

Dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania k. 30-31;

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Bezsporne w sprawie było, iż strona powodowa Gmina W. reprezentowana przez Zarząd Zasobu Komunalnego oraz C. M. związani byli umową najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Poza sporem pozostawał również fakt, iż pozwany T. M. był uprawniony do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy w istocie na pozwanym ciąży obowiązek świadczenia na rzecz strony powodowej, albowiem podniósł on, iż po śmierci jego babci C. M. wygasła umowa najmu, a on jako wnuk nie wstąpił w prawa i obowiązki względem strony powodowej w charakterze najemcy. Wskazał również, iż nigdy w przedmiotowym lokalu nie zamieszkiwał. Ponadto podniósł zarzut przedawnienia roszczenia.

W ocenie Sądu podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia zasługiwał na uwzględnienie i z tego względu powództwo należało oddalić.

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 24 kwietnia 1995r. czynsz najmu oraz pozostałych opłat winien być płacony 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 do dnia 31 lipca 2008 r., stwierdzić należy, iż termin płatności ostatniego z dochodzonych roszczeń przypadał na dzień 10 lipca 2008 r. Zatem roszczenie o zapłatę tej należności uległo przedawnieniu w dniu 10 lipca 2011 r. Tym samym przedawnieniu uległy także roszczenia o zapłatę czynszu za poprzednie okresy. Ponadto w rozpoznawanej sprawie nie nastąpiło jakiegokolwiek ze zdarzeń powodujących przerwanie lub zawieszenie biegu przedawnienia, zaś pozew wniesiono w dniu 19 grudnia 2012 r.

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 nie wykazujące. 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.

Nie zasługiwał przy tym na uwzględnienie zarzut strony powodowej, jakoby podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia stanowił nadużycie prawa i naruszał zasady współżycia społecznego. Wskazać należy bowiem, iż strona powodowa jest podmiotem profesjonalnie zajmującym się najmem lokali i winna liczyć się z konsekwencjami nie zgłoszenia stosownego powództwa w terminie.

Na marginesie wskazać należy, iż Sąd nie podzielił zarzutu pozwanego, iż brak po jego stronie jest legitymacji biernej gdyż nie wstąpił on w stosunek najmu po zmarłej babci. Zauważyć bowiem należy, iż strona powodowa w niniejszym postępowaniu dochodziła należności za okres przypadający w czasie trwania stosunku najmu pomiędzy babcią pozwanego, a stroną powodową, nie zaś za okres po jego ustaniu. Sąd nie znalazł również jakichkolwiek podstaw do uznania, iż pozwany nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w treści przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez

adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Wobec powyższego, iż pozwany wygrał sprawę w całości, a reprezentowany był przez profesjonalnego pełnomocnika, Sąd zasądził na jego rzecz kwotę 3600 zł tytułem zastępstwa procesowego.

W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania orzeczono, jak w punkcie II wyroku.