

Sygn. akt: VIII C 641/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 12 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Anna Jakimów

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 marca 2015 roku we W.

sprawy z powództwa Gminy W.- Zarząd Zasobu Komunalnego

przeciwko R. O.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego R. O. kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie w dniu 6 lipca 2013 r., strona powodowa Gmina W. - Zarząd Zasobu Komunalnego, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, domagała się zasądzenia od pozwanych A. S. (poprzednie nazwisko: O.) i R. O. solidarnie na jej rzecz kwoty 18.090,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 8.836,35 zł od dnia 1 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 9.253,69 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż w dniu 20 kwietnia 1995 r. zawarła wraz z pozwanymi (najemcami) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy Placu (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zgodnie z jej treścią, strona powodowa zobowiązała się oddać do użytkowania wskazany lokal mieszkalny, zaś najemcy zobowiązani byli do uiszczania miesięcznego czynszu w wysokości określonej stawką bazową. Ponadto, najemcy byli zobowiązani do uiszczania opłat z tytułu mediów (energia cieplna, zimna i ciepła woda, ścieki, wywóz śmieci, gaz). Pozwani zobowiązani byli do uiszczania miesięcznych opłat do 10-tego dnia każdego miesiąca obowiązywania umowy. Zgodnie ze stanowiskiem strony powodowej, pozwani nie dopełnili ciążącego na nich obowiązku zapłaty z tytułu czynszu oraz mediów za okres od 1 lipca 2010 r. do dnia 31 maja 2013 r., w łącznej wysokości 8.836,35 zł. Na dochodzone pozwem roszczenie składała się wskazana kwota wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie każdorazowej należności od 1 maja 2004 r. do 31 maja 2013 r., w łącznej kwocie 9.253,69 zł. Wezwanie pozwanych do zapłaty zaległości pozostało bezskuteczne.

W dniu 8 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. Ne-e 1863535/13), od którego pozwany R. O. skutecznie wniósł sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości, domagając się przy tym zwrotu kosztów postępowania.

Pozwany R. O. podniósł w sprzeciwie, że roszczenie strony powodowej, z uwagi na wniesienie pozwu w dniu 6 lipca 2013 r., przedawniło się w co do roszczeń sprzed daty 6 lipca 2010 r. Ponadto, pozwany podał, iż za okres od lipca 2010 r. do dnia wniesienia sprzeciwu, na koncie rozliczeniowym dotyczącym najmu wskazanego lokalu, księgowane są

comiesięczne nadpłaty. Według wyliczeń pozwanego, ma od nadpłatę za rok 2011 w wysokości 565,82 zł, za rok 2012 w wysokości 2.060,64, a za rok 2013 w wysokości 245,68 zł. Pozwany wskazał także na okoliczność złożenia stronie powodowej w dniu 26 listopada 2013 r. oświadczenia o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia co do jego zadłużenia, jednak z uwagi na złożenie go pod wpływem błędu i braku świadomości prawnych konsekwencji podejmowanej czynności, po kilku dniach uchylił się od skutków tejże czynności. Pozwany przyznał jednocześnie, iż zadłużenie w przedawnionym okresie rzeczywiście powstało i wskazał że wynikało ono z jego trudnej sytuacji materialnej wiążącej się z rozwodem z pozwaną A. S. oraz samotnym wychowywaniem trójki ich wspólnych dzieci.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 20 kwietnia 1995 r. strona powodowa Gmina W. zawarła wraz z pozwanymi R. O. i A. S. (ówczesne nazwisko: O.) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. pod adresem Plac (...), o łącznej powierzchni 30,70 m². Pozwani, jako najemcy przedmiotowego lokalu, byli zobowiązani do uiszczania do 10 dnia każdego miesiąca opłat z tytułu czynszu oraz zużycia tzw. mediów.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 20.04.1995 r., k. 32-33;

Strona powodowa prowadziła kartotekę finansową zawierającą listę należności związanych z czynszem oraz opłatami za media dotyczącymi lokalu przy Placu (...) we W., a także odnotowywała okoliczność dokonywania wpłat na poczet tych należności. W okresie od 6 lipca 2010 r. do 31 maja 2013 r., suma należności głównych, z uwzględnieniem korekt, wyniosła łącznie 8.991,90 zł.

Dowód:

- Kartoteka finansowa k. 35-37.

Pozwany w ramach wykonywania umowy z dnia 20 kwietnia 1995 r., dokonał w okresie od 1 lipca 2010 r. do 31 maja 2013 r. następujących wpłat na rzecz strony powodowej:

- w dniu 19 lipca 2010 r. – kwota 500 zł;
- w dniu 19 sierpnia 2010 r. – kwota 500 zł;
- w dniu 15 września 2010 r. – kwota 500 zł;
- w dniu 9 grudnia 2010 r. – kwota 500 zł;
- w dniu 25 stycznia 2011 r. – kwota 500 zł;
- w dniu 21 marca 2011 r. – kwota 500 zł;
- w dniu 11 kwietnia 2011 r. – kwota 500 zł;
- w dniu 3 czerwca 2011 r. – kwota 600 zł;
- w dniu 31 sierpnia 2011 r. – kwota 600 zł;
- w dniu 21 września 2011 r. – kwota 600 zł;
- w dniu 26 października 2011 r. – kwota 600 zł;
- w dniu 28 listopada 2011 r. – kwota 600 zł;

- w dniu 23 grudnia 2011 r. – kwota 600 zł;
- w dniu 21 marca 2012 r. – kwota 600 zł;
- w dniu 25 kwietnia 2012 r. – kwota 600 zł;
- w dniu 4 czerwca 2012 r. – kwota 600 zł;
- w dniu 19 czerwca 2012 r. – kwota 600 zł;
- w dniu 11 lipca 2012 r. – kwota 600 zł;
- w dniu 23 sierpnia 2012 r. – kwota 600 zł;
- w dniu 17 września 2012 r. – kwota 600 zł;
- w dniu 12 kwietnia 2013 r. – kwota 500 zł;

Dowód:

- wyciąg z konta R. O. z dnia 02.02.2015 r.

Strona powodowa, pismem z dnia 27 lutego 2013 r. wezwała pozwanego R. O. do zapłaty kwoty 8.177,25 zł z tytułu zaległości związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego przy Placu (...) we W., wraz z ustawowymi odsetkami od dat wymagalności poszczególnych należności.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 27.02.2013 r., k. 36.

W dniu 26 listopada 2013 r. pozwany R. O. złożył stronie powodowej oświadczenie woli o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia co do należności wynikających z umowy najmu lokalu mieszkalnego przy Placu (...) we W.. Następnie pismem z dnia 3 grudnia 2013 r. pozwany złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków ww. oświadczenia woli, powołując się na złożenie go pod wpływem błędu.

Dowód:

- pismo R. O. z dnia 03.12.2013 r.

Sąd zważył co następuje

Powództwo zgłoszone wobec R. O. nie zasługiwało na uwzględnienie, w związku z czym, żądanie skierowane przeciwko temu pozwanemu, podlegało oddaleniu w całości w wyroku częściowym.

Przy bezsporności istnienia pomiędzy Gminą W. a pozwanym R. O. stosunku najmu i niespornej wysokości naliczeń należności za poszczególne miesiące, ujętych w kartotece lokalu, istota sporu w odniesieniu do pozwanego R. O. sprowadzała się do rozstrzygnięcia dwóch kwestii: przedawnienia roszczeń objętych pozwem oraz wygaśnięcia zobowiązań w zakresie roszczeń nieprzedawnionych wskutek spełnienia świadczenia.

Roszczenia o zapłatę czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego, wynikające z zawartej między stronami umowy, dotyczące świadczeń okresowych, 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, określonym w umowie najmu na 10-ty dzień miesiąca. Również naliczane z tytułu opóźnienia odsetki, zgodnie z powszechnie akceptowanym poglądem orzecznictwa i doktryny, ulegają przedawnieniu z chwilą przedawnienia roszczenia głównego (por. wyrok SN z dnia 25 maja 2005 r., V CK 655/04 oraz orzeczenia tam

przywołane). Ponieważ jak wynika z pisma z dnia 12 maja 2014 r., strona powodowa dochodziła odsetek od należności wymagalnych już od maja 2004 r., mając na uwadze fakt wniesienia pozwu w dniu 6 lipca 2013 r., należało uznać iż roszczenia o zapłatę należności głównych, w zakresie wierzytelności wymagalnych przed dniem 6 lipca 2010 r., uległy przedawnieniu wraz z odsetkami. Pozwany wskazał co prawda, iż w swoim piśmie skierowanym do strony powodowej w dniu 26 listopada 2013 r. złożył oświadczenie o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia, jednakże, w ocenie Sądu, pozwany, w sposób nie budzący wątpliwości, skutecznie uchylił się od złożonego oświadczenia, składając już w dniu 3 grudnia 2013 r. oświadczenie o uchyleniu się od skutków wskazanego oświadczenia, powołując się na błąd dotyczący braku jego świadomości co do treści i rzeczywistych skutków zrzeczenia się możliwości skorzystania z tego zarzutu. Należy przy tym nadmienić, iż strona powodowa w toku procesu nie zaprzeczyła ani samej okoliczności złożenia przez pozwanego pisma z dnia 26 listopada 2013 r. ani skuteczności tego oświadczenia, wręcz przeciwnie, powoływała argumenty wyłącznie przeciwko podniesionemu zarzutowi przedawnienia w kontekście zasad współżycia społecznego. Ponieważ roszczenia odsetkowe przedawniają się również w okresie trzyletnim, przy czym najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego, roszczenia o zapłatę odsetek od należności przedawnionych tj. naliczanych za okres poprzedzający 6 lipca 2010 r. uległy również przedawnieniu w chwili wniesienia pozwu.

Nie zasługiwał przy tym na uwzględnienie zarzut strony powodowej, jakoby podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia stanowił nadużycie prawa i naruszał zasady współżycia społecznego. Należy bowiem zauważyć, iż długotrwałe i niczym nie usprawiedliwione zaniechania w złożeniu do Sądu pozwu o zapłatę należności czynszowych można natomiast ocenić w płaszczyźnie podnoszonych przez stronę powodową zasad współżycia społecznego. To strona powodowa w pierwszej kolejności, jako podmiot profesjonalnie zajmujący się najmem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, zwlekając z wniesieniem pozwu, działała przeciwko podnoszonym interesom gminnej społeczności. Stąd podniesiony przez nią kontr-zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez pozwanego nie zasługiwał na uwzględnienie.

W odniesieniu do nieprzedawnionej części zgłoszonego w pozwie roszczenia, w okresie od 6 lipca 2010 r. do 31 maja 2013 r. suma naliczeń z tytułu czynszu i mediów z tytułu najmu spornego lokalu, przy uwzględnieniu korekt poczynionych w tymże okresie, wyniosła 8.991,90 zł. Pozwany dokonywał w tym czasie wpłat na rzecz strony powodowej kwot przeważnie przewyższających bieżący czynsz, przekraczając o kilka dni termin płatności, nie wskazując przy tym konkretnego okresu płatności. Wobec podniesienia przez niego zarzutu przedawnienia, zaliczenie tych wpłat na najdalej wymagalne należności przedawnione było możliwe wyłącznie w zakresie różnicy pomiędzy sumą należności nieprzedawnionych - głównych i odsetkowych - a sumą dokonanych wpłat. W orzecznictwie przyjęto, że jeżeli dłużnik spełnia świadczenie pieniężne bez wskazania, który z kilku długów pragnie zaspokoić, a jeden z nich jest przedawniony, to wówczas nie ma podstaw do przyjęcia, że wolą jego była zapłata długu przedawnionego przed innymi nieprzedawnionymi. Artykuł 451 k.c. więc nie może być stosowany do długu przedawnionego (orzeczenie SN z dnia 18 czerwca 1957 r., CR 456/56, OSP 1958, z. 9, poz. 228; A. Rzepecka-Gil: Komentarz do art. 451 kodeksu cywilnego LEX 2011).

Łączna wysokość dokonanych przez R. O. w okresie od 1 lipca 2010 r. do 31 maja 2013 r. wpłat wyniosła 11.800 zł. Łączna wysokość nieprzedawnionych należności głównych za ten okres wyniosła natomiast 8.991,90 zł, a zatem dokonywane wpłaty pokryły w całości bieżące zobowiązanie z tytułu czynszu i mediów. Całkowita nadpłata w spornym okresie wyniosła kwotę 2.808,10 zł i tylko ta kwota mogła pokryć przedawnione zaległości. Sąd miał na uwadze fakt, iż pozwany nie dochowywał terminów płatności poszczególnych wierzytelności, w związku z czym na podstawie art. 481 § 1 k.c., był on zobowiązany do zapłaty na rzecz strony powodowej odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia od należności nieprzedawnionych. Przy przyjęciu, że nadpłaty winny być zaliczone na poczet bieżących należności głównych i odsetkowych, łączna wysokość odsetek należnych z tytułu opóźnień nie przekroczyła istniejącej nadpłaty – kwoty 2.808,10 zł. W odniesieniu do nieprzedawnionej części roszczenia, pozwany zaspokoił zatem należności główne z tytułu czynszu i mediów oraz odsetki za opóźnienie w płatności należności nieprzedawnionych, wobec czego powództwo było bezzasadne.

Z powyższych względów orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku częściowego.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Mając na uwadze, iż pozwany wygrał proces w całości, Sąd, na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c., zasądził na jego rzecz od strony powodowej kwotę 2.400 zł tytułem poniesionych przez niego kosztów procesu.