Sygn. akt VIII C 1913/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa ***Gminy W.***

przeciwko ***J. O. (1), I. O. i J. O. (2)***

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 2.434 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 maja 2014 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych J. O. (1), J. O. (2), I. O. i J. W. kwoty 16.983,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 6.334,05 zł od dnia 1 marca 2014 r. do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu,
- kwoty 16.938,04 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż w dniu 11 października 1999 r. zawarła z pozwanym J. O. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), a następnie w dniu 15 maja 2006 r. zawarty został aneks do tej umowy, na mocy którego najemcą został również J. O. (2). Na podstawie zawartej umowy pozwani obowiązani byli do dnia 10 każdego miesiąca uiszczać czynsz najmu oraz opłaty z tytułu mediów, jednakże nie wywiązują się z ciążącego na nich zobowiązania i jedynie sporadycznie częściowo uiszczają kwoty opłat miesięcznych. Na kwotę żądaną pozwem składa się kwota 6.334,05 zł tytułem czynszu najmu i opłat za media za okres do dnia 28 lutego 2014 r. oraz skapitalizowane odsetki ustawowe naliczone na dzień 28 lutego 2014 r.

W dniu 13 maja 2014 r. w niniejszej sprawie wydany został nakaz zapłaty, od którego pozwani J. O. (1), I. O. i J. O. (2), reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, skutecznie wnieśli sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości.

W sprzeciwie pozwani wnieśli o odrzucenie pozwu w stosunku do J. O. (1) i J. W., gdyż J. O. (1) nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od końca 2003 r., a J. W. nie mieszkał w nim nigdy i nie jest znany pozwanym. Ponadto podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia oraz zarzut spełnienia świadczenia.

Na rozprawie w dniu 11 lutego 2015 r. pełnomocnik pozwanych oświadczył, że nie podtrzymuje wniosku o odrzucenie pozwu wobec J. W..

Postanowieniem z dnia 11 lutego 2015 r. Sąd oddalił wniosek o odrzucenie pozwu co do J. O. (1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 11 października 1999 r. pozwany J. O. (1) zawarł ze stroną powodową umowę najmu lokalu mieszkalnego, o powierzchni 75,84 m^2, położonego we W. przy ul. (...). Na jej podstawie najemca oraz pełnoletnie osoby stale z nim zamieszkujące zobowiązane były płacić czynsz z góry do 10 dnia każdego miesiąca oraz opłaty za media.

Aneksem z dnia 15 maja 2006 r. powyższa umowa została zmieniona, w ten sposób, że jako najemca wskazany został również J. O. (2). I. O. zamieszkiwała i nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu.

Dowód:

- Umowa najmu k. 8-9;
- Aneks z dnia 15 maja 2006 r. k. 10.

Strona powodowa naliczała opłaty w następującej wysokości:

- w kwocie 545,52 zł za miesiąc maj 2011 r.;
- w kwocie 547,52 zł za okres od czerwca 2011 r. do września 2011 r.;
- w kwocie 596,06 zł za okres od października 2011 r. do lutego 2012 r.;
- w kwocie 616,50 zł za okres od marca 2012 r. do września 2012 r.;
- w kwocie 663,52 zł za okres od października 2012 r. do stycznia 2013 r.;
- w kwocie 689,52 zł za miesiąc luty 2013 r.;
- w kwocie 705,36 zł za okres od marca 2013 r. do czerwca 2013 r.;
- w kwocie 701,82 zł za okres od lipca 2013 r. do lutego 2014 r.

Dowód:

- Kartoteka finansowa k. 11-14.

Pozwani dokonali następujących wpłat na rzecz strony powodowej:

- w dniu 11 maja 2011 r. wpłacili kwotę 2.000 zł;
- w dniu 18 maja 2011 r. wpłacili kwotę 1.500 zł;
- w dniu 5 lipca 2011 r. wpłacili kwotę 800 zł;
- w dniu 16 sierpnia 2011 r. wpłacili kwotę 900 zł;
- w dniu 30 września 2011 r. wpłacili kwotę 350 zł;
- w dniu 4 października 2011 r. wpłacili kwotę 300 zł;

- w dniu 7 października 2011 r. wpłacili kwotę 1.200 zł;
- w dniu 10 października 2011 r. wpłacił kwotę 3.600 zł, w tytule wpisując czynsz styczeń – czerwiec 2010 r. ;
- w dniu 28 listopada 2011 r. wpłacili kwotę 300 zł;
- w dniu 12 grudnia 2011 r. wpłacili kwotę 600 zł;
- w dniu 19 stycznia 2012 r. wpłacili kwotę 700 zł;
- w dniu 2 marca 2012 r. wpłacił kwotę 800 zł;
- w dniu 18 kwietnia 2012 r. wpłacili kwotę 600 zł;
- w dniu 25 czerwca 2012 r. wpłacili kwotę 600 zł;
- w dniu 30 sierpnia 2012 r. wpłacili kwotę 700 zł;
- w dniu 17 września 2012 r. wpłacili kwotę 1.100 zł;
- w dniu 11 października 2012 r. wpłacili kwotę 1.800 zł;
- w dniu 20 listopada 2012 r. wpłacili kwotę 200 zł;
- w dniu 5 grudnia 2012 r. wpłacili kwotę 300 zł;
- w dniu 19 grudnia 2012 r. wpłacili kwotę 400 zł;
- w dniu 3 stycznia 2013 r. wpłacili kwotę 700 zł;
- w dniu 4 lutego 2013 r. wpłacili kwotę 300 zł;
- w dniu 22 lutego 2013 r. wpłacili kwotę 200 zł;
- w dniu 4 marca 2013 r. wpłacili kwotę 300 zł;
- w dniu 7 marca 2013 r. wpłacili kwotę 250 zł;
- w dniu 3 kwietnia 2013 r. wpłacili kwotę 600 zł;
- w dniu 9 kwietnia 2013 r. wpłacili kwotę 200 zł;
- w dniu 12 lipca 2013 r. wpłacili kwotę 200 zł;
- w dniu 22 lipca 2013 r. wpłacili kwotę 200 zł;
- w dniu 16 grudnia 2013 r. wpłacili kwotę 200 zł;
- w dniu 23 grudnia 2013 r. wpłacili kwotę 300 zł.

Dowód:

- Kartoteka finansowa k. 11-14;
- Wyciąg z konta k. 69-77.

Sąd zważył co następuje

Powództwo okazało się bezzasadne, w związku z czym podlegało oddaleniu w całości.

Strona powodowa wnosiła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kwoty 6.334,05 zł tytułem czynszu najmu oraz opłat za media oraz kwoty 10.648,99 zł tytułem odsetek ustawowych. Wskazywała, iż dochodzona pozwem kwota wynika z faktu nieopłacenia przez pozwanych czynszu oraz innych opłat przez okres od maja 2004 r. do lutego 2014 r.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia oraz zarzut spełnienia roszczenia. Ponadto wskazywali, iż pozwany J. O. (1) nie mieszka w przedmiotowym lokalu od 2003 r.

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. Zgodnie zaś z postanowieniami umowy, najemcę obciążał ponadto obowiązek zapłaty opłat niezależnych od wynajmującego w postaci opłat za media. Stosownie do art. 688^1 § 1 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

W sprawie bezspornym było, iż J. O. (1) oraz J. O. (2) łączy ze stroną powodową umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., jak również fakt, iż pozwani J. O. (2) oraz I. O. zamieszkują w przedmiotowym lokalu.

Rozstrzygnięcia wymagała natomiast kwestia czy pozwani w dalszym ciągu obowiązani są do uiszczenia na rzecz strony powodowej żądanej pozwem kwoty, z uwagi na podniesiony przez nich zarzut przedawnienia oraz spełnienia świadczenia.

W ocenie Sądu podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia zasługiwał na uwzględnienie w części dotyczącej należności za okres przed majem 2011 r.

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 11 października 1999 r. 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 od maja

2004 r. do lutego 2014 r., zaś pozew złożony został w dniu 9 maja 2014 r. stwierdzić należy, iż należności dochodzone za okres do maja 2011 r. uległy przedawnieniu.

Mając na uwadze, ze 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, ze 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.

Na podstawie analizy kartotek finansowych przedstawionych przez stronę powodową Sąd doszedł do przekonania, iż w zakresie należności za okres od maja 2011 r. powództwo strony powodowej również nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd zważył, iż pozwani we wskazanym okresie regularnie dokonywali wpłat na poczet należności czynszowych oraz mediów, w wysokości odpowiadającej naliczonym należnościom lub nawet je przewyższającej, tak więc również odsetki za nieterminowe wpłaty znalazły w nich pokrycie. Mianowicie Sąd ustalił, iż wpłaty dokonywane przez pozwanych przewyższyły o 643,33 zł należności za wskazany okres, przy uwzględnieniu również dokonywanych korekt z tytułu rozliczenia mediów. Stwierdzić zatem należy, iż pozwani spełnili świadczenie dochodzone pozwem za okres nieobjęty zarzutem przedawnienia, a tym samym nie są już zobowiązani względem strony powodowej do zapłaty kwoty objętej żądaniem pozwu.

Z powyższych względów orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

Wskazać przy tym należy, iż Sąd nie podzielił argumentacji pozwanych, którzy wskazywali, iż J. O. (1) nie jest zobowiązany do zapłaty kwoty żądanej pozwem, gdyż od 2003 r. nie mieszka w przedmiotowym lokalu. W sprawie bezspornym było, iż łączy go ze stroną powodową stosunek najmu, zatem jego odpowiedzialność za zapłatę czynszu najmu oraz pozostałych opłat jest niezależna od rzeczywistego zamieszkiwania w wynajmowanym lokalu. Obowiązek zapłaty wynika bowiem z samego faktu zwarcia umowy i dopiero jej skuteczne wypowiedzenie może go zwolnić z tego obowiązku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Mając na uwadze, iż pozwani wygrali sprawę w całości Sąd zasądził od strony powodowej na ich rzecz całość poniesionych przez nich kosztów postępowania, tj. kwotę 2.434 zł, na którą składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł oraz uiszczone opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 34 zł.

W ocenie Sądu brak było podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanych i zasądzenia na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego w kwocie po 2.400 zł na rzecz każdego z nich. Wskazać bowiem należy, iż jak to wynika z § 4 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, kryterium ustalenia stawki minimalnej jest wartości przedmiotu sprawy lub rodzaj sprawy. Zatem wynagrodzenie pełnomocnika jest powiązane z wartością przedmiotu sprawy (przy roszczeniu majątkowym) lub jej rodzajem. W. charakter strony w danej sprawie nie stanowi wyodrębnionego kryterium ustalania kosztów związanych z zastępstwem procesowym. Podkreślenia przy tym wymaga fakt, iż sprawa jak i strona jest jedna, bez względu na liczbę występujących w niej osób, również wtedy gdy - przy współuczestnictwie procesowym - w jej charakterze występuje kilka podmiotów. Dlatego też jedynie rodzaj i stopień zawiłości sprawy oraz niezbędny nakład pracy adwokata, stanowią dla sądu okoliczności mogące uzasadniać przyznanie w ramach zwrotu kosztów procesu opłat przewyższających stawki minimalne. Z tego względu Sąd podziela w całości stanowisko wyrażane w orzecznictwie, że reprezentowanie przez jednego adwokata lub radcę prawnego kilku osób, występujących w sprawie w

charakterze współuczestników, uzasadnia przyznanie tym współuczestnikom zwrotu kosztów zastępstwa w wysokości tylko jednego wynagrodzenia (vide: Uchwała SN z dnia 30 stycznia 2007 r., III CZP 130/06, OSN 2008, Nr 1, poz. 1; Postanowienie SN z dnia 12 lipca 1980 r., II CZ 79/80, OSNC 1981/2-3/37).

Z powyższych względów orzeczono jak w punkcie II sentencji wyroku.