

## UZASADNIENIE

Powód Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł. w dniu 4 czerwca 2021 r. wniósł o zasądzenie od pozwanej S. Z. kwoty 127.602,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie tytułem bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych strony powodowej.

Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

(pozew k. 4-5)

Na rozprawie w dniu 11 stycznia 2022 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Zgłosiła zarzut przedawnienia roszczeń powoda.

(protokół k. 56)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych strony powodowej.

(bezsporne)

W dniu 11 grudnia 2007 r. Miasto Ł. (wynajmujący) zawarło z S. Z. umowę najmu w/w lokalu. Zgodnie z umową wynajmujący oddał najemcy w/w nieruchomość do używania, a najemca zobowiązał się płacić czynsz i opłaty związane z eksploatacją lokalu. Opłaty te najemca zobowiązany był uiszczać w formie miesięcznych zaliczek określonych przez wynajmującego, bez uprzedniego wezwania w określonym terminie, tj. do 10-go dnia każdego miesiąca. W razie zwłoki w uiszczaniu należności wynajmującemu przysługiwało prawo do naliczania odsetek ustawowych. W umowie zastrzeżono, że za zapłatę czynszu i opłat solidarnie z najemcą odpowiadają stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie. Umowa została zawarta na czas nie oznaczony. Wynajmujący mógł wypowiedzieć najem między innymi wówczas, gdy najemca zalegał z zapłatą czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty do zaległych i bieżących należności.

(umowa najmu k. 27-29)

Na koncie pozwanej powstała zaległość w spłacie czynszu i innych świadczeń związanych z korzystaniem z lokalu.

(bezsporne)

Pismem z dnia 18 sierpnia 2008 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty zaległości czynszowych z odsetkami pod rygorem rozwiązania umowy o najem lokalu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

(wezwanie do zapłaty k. 26)

Pozwana nie uregulowała zaległości.

(bezsporne)

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2010r. sygn. XVIII Cupr 793/04 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nakazał pozwanej opróżnienie lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), orzekając o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego ze wstrzymaniem wykonania orzeczenia w stosunku do pozwanych do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(wyrok k.24)

Po wyroku eksmisyjnym pozwana nadal mieszka w lokalu i nie reguluje opłat z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

(bezsporne)

Na skutek podniesionego zarzutu powód wyliczył kwoty bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 lipca 2020 r. oraz wyliczenie należności z tytułu mediów za okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2017 r.

(wyliczenie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu sporządzone przez powoda k. 61-62, wyliczenie odszkodowania z tytułu mediów sporządzone przez powoda k. 63-65)

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie powołanych dokumentów, niekwestionowanych przez strony w toku postępowania. Wysokość zasądzonej wyrokiem kwoty Sąd ustalił w oparciu wyliczenie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu sporządzone przez powoda za okres od 01.01.2018 r. do 31.07.2020 r.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Strona powodowa domagała się w niniejszej sprawie zasądzenia od pozwanej S. Z. kwoty 127.602,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie tytułem bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych strony powodowej.

Poza sporem było, że przedmiotowy lokal stanowił własność Miasta Ł. oraz to, że pozwana od uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, zajmowała lokal bez tytułu prawnego i nie uiszczała na rzecz powoda odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Na dowód istnienia i wysokości zobowiązania pozwanych strona powodowa przedłożyła wyliczenie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od 01.08.2010 r. do 31.07.2020 r. obejmującego także koszty mediów.

Pozwana nie kwestionowała faktu powstania zaległości w zapłacie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, ale podniosła zarzut przedawnienia zgłoszonych w pozwie roszczeń. Roszczenia z umowy najmu są regulowane przepisami Kodeksu cywilnego. Zgodnie z przepisem art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Obowiązek terminowego uiszczania czynszu potwierdza art. 669 § 1 k.c., który wskazuje, że najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

Roszczenia majątkowe, jak wynika z treści art. 117 § k.c., co do zasady ulegają przedawnieniu. Przepis art. 117 § 2 k.c. stanowi natomiast, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Na mocy art. 118 k.c. co do zasady termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Zagadnienie wymagalności roszczenia ma znaczenie dla określenia początku biegu terminu przedawnienia (art. 120 § 1 k.c.). Roszczenie staje się wymagalne w ostatnim dniu przewidzianego dla zobowiązania terminu do spełnienia świadczenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2006 r., sygn. akt I CSK 17/05), a sama wymagalność roszczenia oznacza stan, w którym uprawniony może skutecznie domagać się realizacji roszczenia (jego powództwo w takiej sytuacji nie jest przedwczesne).

W zakresie żądania zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat z tytułu mediów, zastosowanie znajdował trzyletni okres przedawnienia.

Według przyjmowanych w piśmiennictwie kryteriów, świadczenie jest okresowe, jeżeli polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Istotą świadczenia okresowego stanowi to, że dłużnik zobowiązany jest spełnić je periodycznie, w określonych z góry odstępach czasu, a suma tych świadczeń nie składa się na z góry oznaczoną wielkość.

Umowa najmu łącząca strony określała zarówno czynsz najmu, który winien być uiszczany co miesiąc, do dnia 10-go każdego miesiąca. Każda kwota stawała się wymagalna odrębnie, nie zaś w momencie dokonania końcowego rozliczenia danego okresu.

Mając na uwadze datę wytoczenia powództwa, tj. dzień 4 czerwca 2020 r., uznać należy, że uległy przedawnieniu roszczenia o zapłatę należności głównych, które stały się wymagalne przed dniem 1 stycznia 2018 r., jak i roszczenia o zapłatę ustawowych odsetek liczonych od tych należności. Bezsprene bowiem roszczenie z tytułu odsetek przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego (por. m.in. wyrok SA w Warszawie, I ACa 1156/10, LEX nr 1120058; wyrok SA w Poznaniu z dnia 24.01.2006 r., I ACa 795/05, LEX nr 186529; wyrok SN z dnia 24.05.2005 r., V CK 655/04, LEX nr 152449; uchwała SN w składzie 7 sędziów z dnia 26.01.2005 r., III CZP 42/04, OSNC 2005/9/149).

W wykonaniu zobowiązania Sądu, Strona powodowa dokonała przeliczenia zaległości pozwanej z uwzględnieniem zarzutu przedawnienia roszczeń jedynie w zakresie dochodzonego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 lipca 2020 r.

Wobec tego, że pozwana skutecznie podniosła zarzut przedawnienia, zasądzeniu podlegała kwota nieprzedawnionej należności.

Dalej idące żądania powoda z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu podlegały oddaleniu.

Oddaleniu jako nieudowodnione co do wysokości, podlegały żądania powoda w zakresie dochodzonych kwot z tytułu mediów. Powód mimo nałożenia postanowieniem Sądu z dnia 11 stycznia 2022 r., obowiązku przedstawienia wyczerpującego z uwzględnieniem podniesionego zarzutu przedawnienia, uchylił się od jego wykonania, co skutkowało uznaniem, iż nie udowodnił wysokości roszczenia w tym zakresie.

O kosztach postępowania, Sąd orzekł zgodnie z jego wynikiem na podstawie art.100 k.p.c.