

Sygnatura akt I C 165/14

## 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 A. E.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. E.na rzecz strony powodowej G.W.kwotę 16.006,63 zł (szesnaście tysięcy sześć złotych 63/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 6.234,93 zł od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia 08 grudnia 2013 r.,

- 7.480,21 zł od dnia 09 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty,

- 8.526,42 zł od dnia 01 lutego 2014 r. do dnia zapłaty

oraz kwotę 2.189,60 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala powództwo w pozostałej części.

I C 165/14

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 9 grudnia 2013 r. strona powodowa G. W.domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych solidarnie A. E.i M. E.kwoty 27651,98 zł z odsetkami ustawowymi obliczonymi od kwoty 16893,71 zł od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia poprzedzającego wytoczenie powództwa, od kwoty 27651,98 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty .

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego lokal położony we W., przy ul. (...). W okresie do 10 lipca 2013 r. pozwani nie uregulowali należności z tytułu opłat za korzystanie z lokalu w wysokości 16893,71 zł. Do kwoty tej strona powodowa doliczyła odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie w kwocie 10758,27 zł wg stanu na 10 lipca 2013 r.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 19 grudnia 2013 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty pozwany A. E.wniósł o oddalenie powództwa w całości, zarzucając, iż systematycznie ponosi opłaty związane z zamieszkiwaniem w w/w lokalu. Wskazał także, że opłaty te nie powinny być naliczane w wysokości 200 % czynszu, z uwagi na treść wyroku, w sprawie przed tutejszym Sądem (...).

Na rozprawie w dniu 3 kwietnia 2014 r. pozwany zarzucił dodatkowo, że w lokalu zamieszkał dopiero w 2006 r., wycofał się natomiast z zarzutu, iż opłaty naliczane w pozwie wynosiły 200 % czynszu, stwierdzając jedynie, że sądził, iż ponosi opłaty w odpowiedniej wysokości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Najemca lokalu przy ul. (...) był do 30 kwietnia 1997 r. ojciec pozwanego – H. E.. Pomimo ustania stosunku najmu ojciec powoda mieszkał w w/w lokalu aż do śmierci, tj. 1 czerwca 2013 r. Pozwany A. E. nie mieszkał przed śmiercią z ojcem, ani nie był tam zameldowany. Lokal przy ul. (...) objął po śmierci ojca i rozpoczął w nim remont kapitalny, a ostatecznie zamieszkał w nim razem z żoną na przełomie grudnia 2005 r. stycznia 2006 r.

(dowód: akta tutejszego Sądu (...) w załączeniu do akt głównych, w tym w szczególności zeznania E. Z. – k. 115-116 tych akt, zeznania E. W. – karta 116-117 tych akt, przesłuchanie A. E. – k. 119-120 tych akt)

Wysokość niezapłaconych przez pozwanego A. E. opłat z tytułu korzystania z w/w lokalu w okresie od 1 czerwca 2003 r. do 30 czerwca 2013 r. wynosiła 14761,35 zł.

(dowód: kartoteka należności i wpłat – k. 9-12 i 34)

Strona powodowa powiadomiła pozwanego o wysokości opłat z tytułu korzystania z lokalu:

- w dniu 22 marca 2007 r., informując go, że od 1 marca 2007 r. opłaty za media wynoszą 46,85 zł miesięcznie, a od 1 lipca 2007 r. wysokość odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego – 119,83 zł miesięcznie,

- w dniu 16 stycznia 2008 r., informując go, że od 1 stycznia 2008 r. opłaty za media wynoszą 46,85 zł miesięcznie, a od 1 maja 2008 r. wysokość odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego – 131,89 zł miesięcznie,

- w dniu 24 grudnia 2008 r., informując go, że od 1 maja 2009 r. wysokość odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego wynosi 222,76 zł miesięcznie,

- w dniu 6 kwietnia 2009 r., informując go, że od 1 sierpnia 2009 r. wysokość odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego wynosi 171,29 zł miesięcznie,

- w dniu 3 czerwca 2011 r., informując go, że od 1 czerwca 2011 r. wysokość odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego oraz z tytułu korzystania z mediów wynosi 263,82 zł miesięcznie,

- w dniu 11 czerwca 2012 r., informując go, że od 1 października 2012 r. wysokość odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego wynosi 221,96 zł miesięcznie,

- w dniu 1 lutego 2013 r., informując go, że od 1 lutego 2013 r. wysokość odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego oraz z tytułu korzystania z mediów wynosi 298,33 zł miesięcznie,

- w dniu 1 lutego 2013 r., informując go, że od 1 marca 2013 r. wysokość odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego oraz z tytułu korzystania z mediów wynosi 303,22 zł miesięcznie.

(dowód: akta lokalu w załączeniu do akt głównych)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, że pozwany był zobowiązany do zapłaty odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego (art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego). Wysokość tego odszkodowania nie była ostatecznie sporna, albowiem pozwany wycofał się z

zarzutu, iż odszkodowanie to naliczono w wysokości 200 % czynszu należnego za lokal. Wypada zauważyć, że przepis art. 18 ust. 3 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, zgodnie z którym odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego wynosi 200% czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana opłacać z tytułu jego najmu, przestał obowiązywać 10 lipca 2001 r. wraz z wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (por. art. 39 i 40 tej ustawy).

Częściowo uzasadniony był natomiast zarzut pozwanego, iż nie powinien odpowiadać za opłaty w okresie, w którym nie używał lokalu. Faktycznie strona powodowa nie była w stanie udowodnić, że pozwany używał lokalu w okresie od stycznia 2001 r. (był to pierwszy miesiąc, za który naliczono mu opłaty – por. kartoteka – k. 34). Zasadnicze znaczenie dla ustalenia daty, w której pozwany zajął lokal, miały jego własne zeznania, poparte także zeznaniami innych świadków złożone w sprawie przed tutejszym Sądem(...)Wynikało z nich jednoznacznie, że pozwany nie przebywał w lokalu przed śmiercią swojego ojca, tj. przed 1 czerwca 2003 r. Po tej dacie objął lokal, i jakkolwiek aż do przełomu 2005 r. i 2006 r. w nim nie mieszkał, to przeprowadzał tam remont i nie zwrócił lokalu właścicielowi. Dowody w sprawie (...)są szczególnie wiarygodne dlatego, że zostały złożone w sprawie, w której wykazanie daty zamieszkania pozwanego nie pociągało za sobą żadnych negatywnych skutków prawnych. Dodatkowo wersję pozwanego potwierdził wówczas jego ówczesny kurator ustanowiony w karnym postępowaniu wykonawczym. Wobec powyższego przyjmując należało, że pozwany zajmował lokal od 1 czerwca 2003 r. Przez zajmowanie lokalu należało przy tym rozumieć nie tylko stałe w nim zamieszkiwanie, ale także okres, w którym pozwany z wyłączeniem właściciela przeprowadzał w lokalu remont.

Z kartoteki przedłożonej przez powoda wynikało, że w okresie od 1 czerwca 2003 r. do 30 czerwca 2013 r. pozwany uiszczał wprawdzie należności za lokal, ale w wysokości niższej, od wymaganych. Sam pozwany nie przedstawił nadto żadnych dodatkowych dowodów wpłaty, nie ujawnionych w kartotece. Po odjęciu jako nienależnej od pozwanego sumy opłat za okres do 1 czerwca 2003 r. w kwocie 2054,69 zł wraz z wyrównaniem opłat za media ustalonym 10 czerwca 2003 r., ale za okres wcześniejszy w wysokości 77,67 zł pozwanemu do zapłaty pozostawała kwota 14761,35 zł, która zasądzono na rzecz powoda, jak w pkt I wyroku.

Na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc stronie powodowej należały się także odsetki za opóźnienie w zapłacie tej kwoty. Dług z tytułu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego staje się jednak płatny dopiero po wezwaniu do zapłaty. Przepis art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów nie przesądza bowiem o dacie płatności długu, a jedynie pośrednio o jego wysokości. Rzeczą właściciela jest prawidłowe poinformowanie dłużnika o wysokości tegoż odszkodowania. Dopiero po odpowiednim wezwaniu dłużnik, który nie płaci długu pozostaje w opóźnieniu w zapłacie. W rozpoznawanej sprawie pozwany nie zgłosił wprawdzie wprost zarzutu, co do prawidłowości obliczenia okresu opóźnienia, ale jego milczenia nie dało się interpretować jako przyznania faktów wskazanych w pozwie. Z akt lokalu wynikało bowiem, że pozwanego przez wiele lat nie informowano prawidłowo o wysokości długu. Co więcej informacje nie odpowiadały faktycznej wysokości długu. Trudno zatem przyjmować, że pozwany pozostawał w opóźnieniu, co do długu, o którym prawidłowo nie był informowany.

Mając to na uwadze, Sąd zasądził na rzecz powoda ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie, ale w odniesieniu do odsetek skapitalizowanych jedynie częściowo w stosunku do żądania. Przy ich obliczeniu jako podstawę przyjęto kwoty wynikające z informacji o wysokości należnych opłat, które pozwanemu doręczano dopiero poczynając od 2007 r.. Sąd uwzględnił wpłaty dokonywane przez pozwanego, a ujęte w kartotece dołączonej do pozwu. Wpłaty te zgodnie z art. 451 § 3 zarachowywano na poczet długu najdawniej wymagalnego, zatem nie wpływały one ostatecznie na wysokość podstawy naliczania odsetek. Jak wynika z kartoteki wysokość długu powstałego przed pierwszym prawidłowym wezwaniem do zapłaty była wyższa od sumy wpłat dokonywanych po tym wezwaniu.

Przy tak ustalonej podstawie odsetki należne powodowi wynosiły za okres do 10 lipca 2013 r. – 1245,28 zł. Ponadto powodowi należały się dalsze odsetki za opóźnienie w zapłacie długu głównego. W odniesieniu do sumy opłat wynikających z informacji o zadłużeniu, tj. do kwoty 6234,93 zł za okres od 11 lipca 2013 r. do dnia zapłaty, w odniesieniu do pozostałej kwoty długu głównego, tj. kwoty 8526,42 zł, dopiero po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu, tj. ostatecznie od 1 lutego 2014 r. (pozew doręczono 24 stycznia 2014 r.) Powód nie wykazał bowiem, że pozwany otrzymał przed procesem wezwanie do zapłaty.

O odsetkach od odsetek orzeczono na podstawie art. 482 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc. Powództwo uwzględniono w 57,88 %. Mając to na uwadze, na rzecz powoda zasądzono 57,88 % poniesionych przez nich kosztów w kwocie 2400 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego i 1383 zł z tytułu kosztów opłaty sądowej od pozwu.