

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant Anna Zwiernik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 marca 2013 r.

spawy z powództwa (...)

przeciwko J. K. (1), J. K. (2), M. K. i J. K. (3)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych J. K. (1), J. K. (2), M. K. i J. K. (3) solidarnie na rzecz strony powodowej (...) kwotę 70.943,50 zł (siedemdziesiąt tysięcy dziewięćset czterdzieści trzy złote i pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 marca 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 kwietnia 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 maja 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 czerwca 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 lipca 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 sierpnia 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 września 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 października 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 listopada 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 grudnia 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 lutego 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 marca 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 maja 2008 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 czerwca 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 lipca 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 sierpnia 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 września 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 października 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 listopada 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.275** zł od dnia 11 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.390** zł od dnia 11 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.390** zł od dnia 11 lutego 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.390** zł od dnia 11 marca 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.390** zł od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.390** zł od dnia 11 maja 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.390** zł od dnia 11 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.390** zł od dnia 11 lipca 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.390** zł od dnia 11 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.390** zł od dnia 11 września 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.529** zł od dnia 11 października 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.529** zł od dnia 11 listopada 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.529** zł od dnia 11 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.666,50** zł od dnia 11 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.666,50** zł od dnia 11 lutego 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.666,50** zł od dnia 11 marca 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.666,50** zł od dnia 11 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.666,50** zł od dnia 11 maja 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.666,50** zł od dnia 11 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.666,50** zł od dnia 11 lipca 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.666,50** zł od dnia 11 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.666,50** zł od dnia 11 września 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.666,50** zł od dnia 11 października 2010 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty **1.666,50 zł** od dnia 11 listopada 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.666,50 zł** od dnia 11 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.776,50 zł** od dnia 11 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.776,50 zł** od dnia 11 lutego 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.776,50 zł** od dnia 11 marca 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.776,50 zł** od dnia 11 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty **1.776,50 zł** od dnia 11 maja 2011 r. do dnia zapłaty,

II. oddała dalej idące powództwo,

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 6.600 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 23 marca 2010 r. strona powodowa (...) domagała się zasądzenia od pozwanych J. K. (1), J. K. (2), M. K. i J. K. (3) kwoty 56.880 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: po 1200 zł za okres od dnia 10 maja 2006 r. do dnia 10 grudnia 2006 r., po 1275 zł za okres od dnia 10 stycznia 2007 r. do dnia 10 grudnia 2008 r., po 1390 zł za okres od dnia 10 stycznia 2009 r. do dnia 10 grudnia 2009 r. liczonymi od 10- go dnia każdego kolejnego miesiąca do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Uzasadniając treść podniesionych żądań podała, że pozwany, jako pracownik strony powodowej otrzymał w 1984 r. zakwaterowanie w hotelu asystenta. Na mocy porozumienia uczelni (...), pozwany wraz z rodziną zamieszkał w Hotelu (...) we W.. Wysokość opłat za pobyt ustalana była przez Prorektora ds. Studenckich i Nauczania (...) Przyrodniczego. Strona powodowa uiszczala Uniwersytetowi Przyrodniczemu stosowne opłaty za zajmowane przez pozwanego pomieszczenia, pozwany zaś zobowiązany był do refundacji tych należności do 10- go dnia każdego miesiąca, na podstawie Regulaminu przyznawania miejsc w hotelach asystenta (...). Pozwany od 2006 r. zaprzestał regulowania ciążących na nim opłat. Mimo wezwań do zapłaty, zadłużenie nie zostało uregulowane. Strona pozwana sprecyzowała, iż odpowiedzialność pozwanego J. K. (1) wynikała z faktu zajmowania pomieszczeń hotelowych, zaś pozostałych osób- z faktu współzamieszkiwanie oraz art. 688<sup>1</sup> k.c.

W dniu 21 lipca 2010 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 26).

We wniesionym w dniu 27 sierpnia 2010 r. sprzeciwie pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu wskazali, iż żądana kwota wynikała ze zbyt późnego wystąpienia przez stronę powodową o eksmisję pozwanych do lokalu socjalnego. Podnieśli oni, że gdyby takie powództwo zostało wytoczone wcześniej, pozwani już mieszkaliby w przysługującym im lokalu socjalnym, a zaległości za pobyt w hotelu asystenta nie powstałyby. Nadto pozwani podnieśli zarzut przedawnienia należności za okres od dnia 10 maja 2006 r. do dnia 10 lutego 2007 r.

Pismem procesowym z dnia 7 czerwca 2011 r., sprecyzowanym pismem procesowym z dnia 12 grudnia 2012 r., strona powodowa rozszerzyła żądanie pozwu o kwotę 26.671,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: po 1390 zł za okres od dnia 10 stycznia 2010 r. do dnia 10 czerwca 2010 r. oraz po 1665,50 zł za okres od dnia 10 lipca 2010 r. do dnia 10 maja 2011 r. liczonymi od 10- go dnia każdego kolejnego miesiąca do dnia zapłaty. Strona powodowa wskazała, iż pozwany nadal nie uiszczal opłat za pobyt w hotelu asystenta. Odnosząc się do zarzutów podniesionych w sprzeciwie od nakazu zapłaty strona powodowa podała, iż to na prośby pozwanego wielokrotnie przedłużała mu zgodę na pobyt

w hotelu asystenta. Wobec jednak dalszego nieregulowania należności, wniosła o opróżnienie i wydanie zajmowanego lokalu przez pozwanych.

Na rozprawie w dniu 6 września 2011 r. pozwany zakwestionował żądanie pozwu co do wysokości wskazując, iż żądane kwoty były wyższe niż załączone dokumenty. Zarzucił, iż nie zostało dołączone pismo ustalające wysokość opłat za 2008 r., zaś opłata za 2009 r. została nieprawidłowo skalkulowana, albowiem przy ustaleniu przyjęto 254 a nie 256 miejsc, a liczba miesięcy wynosiła 11, nie 12. Opłata winna zatem wynosić 256 zł, a nie 278 zł. Pozwany podniósł również, że od 1999 r. nie miał wglądu w faktury. Zakwestionował nadto wysokość opłaty na fundusz remontowy.

W odpowiedzi strona powodowa podniosła, iż żądała zapłaty należności, które sama uiściła na rzecz (...) Przyrodniczego. Podała, iż nie miała wpływu na wysokość ustalanych opłat. Nadto wskazała, iż zamieszkiwanie w hotelu asystenta z natury rzeczy miało mieć charakter tymczasowy, dlatego też opłaty dla osób zamieszkujących dłużej były wyższe. Zarzuciła, iż zarzut dotyczący skalkulowania opłat za 2009 r. był niesprecyzowany i nieudokumentowany.

W piśmie procesowym z dnia 23 marca 2013 r., sprecyzowanym na rozprawie w dniu 25 marca 2013 r., strona powodowa wniosła o zasądzenie ostatecznie kwoty 82.943,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami za okresy i od kwot wskazanych w żądaniu pozwu oraz pismach z dnia 7 czerwca 2011 r. i z dnia 12 grudnia 2012 r. żądając dodatkowo zasądzenia kwot po 139 zł za okres od dnia 10 października 2009 r. do dnia 10 grudnia 2012 r., kwot po 276,50 zł od dnia 10 stycznia 2010 r. do dnia 10 czerwca 2010 r., kwot po 110 zł za okres od dnia 10 stycznia 2011 r. do dnia 10 maja 2011 r. z ustawowymi odsetkami liczonymi od 10- go dnia każdego kolejnego miesiąca do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, iż miesięczna opłata za rok 2010 r. wynosiła 1666,50 zł, nie zaś 1665,50 zł, jak to wcześniej błędnie podała. Od października 2009 r. miesięczna opłata wynosiła 1529 zł, jako że pozwany nie przedstawił zaświadczenia, że córka była osobą uczącą się. Odpłatność za zakwaterowanie 3 osób wynosiła zaś 417 zł, a za jedną osobę- 278 zł. Za 2011 r. pozwany zobowiązany był do uiszczania miesięcznie kwoty 1776,50 zł.

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

W dniu 22 października 1984 r. pozwany J. K. (1)- pracownik (...) - uzyskał skierowanie do zakwaterowania w hotelu asystenta przy ul. (...). Hotel ten stanowił własność (...) Przyrodniczego (Akademii Rolniczej), był to hotel międzyuczelniany- mieszkali tam pracownicy wszystkich uczelni (...).

Pozwany zamieszkiwał w hotelu wraz z żoną, córką i synem. Zajmował pokój (...), moduł (...), tj. dwa pokoje, kuchnię i łazienkę o łącznej powierzchni 59,36 m<sup>2</sup>.

Od 2004 r. pozwany nie jest pracownikiem strony powodowej, zaś od 2007 r. nie świadczy już na jej rzecz żadnych usług.

**Dowód:** -skierowanie do Hotelu (...), k. 231;

-kalkulacje, k. 8v., 9v., 11, 85v., 247-250.

-zeznania świadka Z. S., k. 169;

-przesłuchanie pozwanego J. K. (1), k. 183.

W hotelach asystenta (...) oraz przy ul. (...) we W. wysokość opłat za pobyt była ustalana przez stronę powodową w oparciu o wysokość kosztów poniesionych w całym roku poprzednim. Za miejsca w hotelu asystenta przy ul. (...) strona powodowa uiszczala opłaty w wysokości skalkulowanej przez (...) Przyrodniczy w oparciu o wystawiane faktury VAT. Strona powodowa była jedynie informowana o wysokości opłat, nie miała wpływu na ich wysokość. Strona powodowa regulowała należności co miesiąc, następnie dochodziła zwrotu należności od zakwaterowanych w hotelu. Strona powodowa nie kwestionowała wysokości opłat za miejsce w domu asystenta przy ul. (...).

Po zmianie przeznaczenia hotelu asystenta przy ul. (...) na dom studencki rektor (...) Przyrodniczego apelował o przekwaterowanie pozwanych, jednakże ci nie wyrażali na to zgody.

Pozwany kwestionował wysokość naliczanych opłat. W odpowiedzi Senat Akademii Rolniczej wskazał, iż opłaty były naliczane prawidłowo.

**Dowód:** -pismo z dnia 26.01.2007 r., k. 226;

-zeznania świadka M. S., k. 150-151;

-zeznania świadka Z. S., k. 169;

-przesłuchanie pozwanego J. K. (1), k. 183.

Zgodnie z zarządzeniem Rektora (...) we W. z dnia 10 czerwca 2002 r., hotele asystenta, stanowiące integralną część (...), przeznaczone były na czasowe zakwaterowanie pracowników naukowo- dydaktycznych i doktorantów zamieszkałych na stałe w miejscowości położonej poza siedzibą (...) w odległości uniemożliwiającej codzienny dojazd do (...). Wraz z pracownikami mogły być zakwaterowani ich małżonkowie i dzieci nie posiadający samodzielnego mieszkania we W. i okolicy. Okres zakwaterowania w hotelu trwał od 1 października do 30 września następnego roku. Łączny okres zakwaterowania nie powinien przekraczać 10 lat. Wysokość opłaty za miejsce w domu asystenta obliczana była na podstawie rzeczywistych kosztów utrzymania hotelu. Opłat dokonywało się z góry do dnia 10-go każdego miesiąca.

Zgodnie Regulaminem Hotelu (...) we W. przy ul. (...) we W. hotel asystenta był integralną częścią uczelni. Pracownik nabywał prawo do zamieszkania w hotelu na podstawie decyzji rektora. Dokumentem stwierdzającym prawo do zamieszkania w hotelu było skierowanie wydane przez Akademię Rolniczą lub inną uczelnię (...) w ramach posiadanego limitu. Przed zakwaterowaniem, mieszkaniec zaznajamiał się z treścią Regulaminu Hotelu i zobowiązywał się do jego przestrzegania (§ 4 ust. 1).

Mieszkańcy hotelu zobowiązani byli m.in. do dokonywania opłat z góry za korzystanie z miejsca w hotelu do 10- go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc (§ 7 pkt 6).

Zgodnie z Z. przyznawania miejsc oraz odpłatności za zakwaterowanie w Hotelu (...) we W. przy ul. (...) we W. okres zakwaterowania w hotelu trwał od 1 września do 31 sierpnia następnego roku. Łączny okres zakwaterowania nie powinien przekraczać 5 lat.

Opłata za miejsce w hotelu wynosiła:

- a) do 5 lat zamieszkania w hotelu- 100 % opłaty ustalonej za 1 miejsce;
- b) od 5 do 8 lat zamieszkania w hotelu- 120% opłaty ustalonej za 1 miejsce;
- c) powyżej 8 lat zamieszkania w hotelu- 150% ustalonej opłaty za 1 miejsce (§ 12).

W celu niedopuszczenia do dekapitalizacji hotelu tworzyło się fundusz odtworzeniowy przeznaczony na prace remontowe i wyposażenie w hotelu oraz pokrycie ewentualnej różnicy powstałej w przypadku wystąpienia inflacji innej, niż planowano i wystąpienia wyższych kosztów eksploatacji hotelu niż planowano (§ 15 w zw. z § 16 ust. 3). Fundusz odtworzeniowy powstawał z wpłat mieszkańców oraz z czynszów wynikających z umów najmu. Fundusz odtworzeniowy ustalało się w wysokości 30% kosztu 1 miejsca w Hotelu oszacowanego na dany rok. Rektor co roku ustalał wysokość funduszu odtworzeniowego kierując się planowanym wskaźnikiem inflacji i potrzebami remontowymi (§ 15 ust. 5 i 6).

Oplaty za miejsce ustalane były do 25 stycznia danego roku kalendarzowego z mocą od 1 stycznia tego roku (§ 16 ust. 1). Oplata za miejsce w hotelu liczona była w oparciu o:

- a) koszty bezpośrednie roku poprzedniego (amortyzacja środków trwałych, zakup wyposażenia, energia elektryczna, woda, gaz, usługi materialne i niematerialne, wynagrodzenia osobowe i bezosobowe oraz ich pochodne, konserwacja i inne);
- b) koszty pośrednie (narzut kosztów ogólnych uczelni), których wysokość corocznie ustalał Rektor;
- c) planowany wskaźnik inflacji na dany rok;
- d) wysokość funduszu odtworzeniowego corocznie ustalonego przez Rektora (§ 16 ust. 2).

Zgodnie z Z. organizacji i zadaniami Rady (...) Hotelu (...) we W. (...) miała prawo do otrzymania informacji na temat kosztów hotelu, na podstawie których ustalana była odpłatność za miejsce w hotelu (pkt 5).

Pozwani znali treść Regulaminów.

**Dowód:** -zarządzenie Rektora (...) nr (...) z dnia 10.06.2002 r. wraz z załącznikami, k. 12-14;

-Regulamin Hotelu (...) we W. przy ul. (...) we W., Z. przyznawania miejsc oraz odpłatności za zakwaterowanie w Hotelu (...) we W. przy ul. (...) we W., Z. organizacji i zadania Rady (...) Hotelu (...) we W. k. 169-177;

-przesłuchanie pozwanego J. K. (1), k. 183.

Pozwany J. K. (1) wraz z rodziną corocznie otrzymywał zgodę na dalsze zamieszkiwanie w hotelu asystenta.

**bezsporne, a nadto:**

-pismo z dnia 24.07.2006 r., k. 87;

-protokół posiedzenia komisji ds. Mieszkaniowych (...) z dnia 22.01.2007 r., k. 226.

Miesięczne opłaty za pobyt w hotelu asystenta za jedno miejsce wynosiły:

-w 2006 r.- 240 zł, w tym 34 zł funduszu odtworzeniowego, przy czym dla osób mieszkających powyżej 5 lat zwyczajka wynosiła 20%, a zatem opłata sięgała kwoty 288 zł, zaś dla osób mieszkających powyżej 8 lat zwyczajka wynosiła 50%, a opłata sięgała kwoty 360 zł. Za dzieci i młodzież uczącą się uiszczano się opłatę podstawową bez zwyczajki.

Na pozwanych łącznie przypadła opłata w wysokości 1200,00 zł ( $2 * 360,00 \text{ zł} + 2 * 240,00 \text{ zł}$ );

-w 2007 r.- 255 zł, w tym 40 zł funduszu odtworzeniowego, przy czym dla osób mieszkających powyżej 5 lat zwyczajka wynosiła 20%, a zatem opłata sięgała kwoty 306 zł, zaś dla osób mieszkających powyżej 8 lat zwyczajka wynosiła 50%, a opłata sięgała kwoty 382,50 zł. Za dzieci i młodzież uczącą się uiszczano się opłatę podstawową bez zwyczajki.

Na pozwanych łącznie przypadła opłata w wysokości 1275,00 zł ( $2 * 382,50 \text{ zł} + 2 * 255,00 \text{ zł}$ );

-w 2008 r.- 255 zł, przy czym dla osób mieszkających powyżej 5 lat zwyczajka wynosiła 20%, a zatem opłata sięgała kwoty 306,00 zł, zaś dla osób mieszkających powyżej 8 lat zwyczajka wynosiła 50%, a opłata sięgała kwoty 382,50 zł. Za dzieci i młodzież uczącą się uiszczano się opłatę podstawową bez zwyczajki.

Na pozwanych łącznie przypadła opłata w wysokości 1275,00 zł ( $2 * 382,50 \text{ zł} + 2 * 255,00 \text{ zł}$ );

-w 2009 r.- 278 zł, w tym 42 zł funduszu odtworzeniowego, przy czym dla osób mieszkających powyżej 5 lat zwyczajka wynosiła 20%, a zatem opłata sięgała kwoty 333,60 zł, zaś dla osób mieszkających powyżej 8 lat zwyczajka wynosiła 50%, a opłata sięgała kwoty 417,00 zł. Za dzieci i młodzież uczącą się uiszczano się opłatę podstawową bez zwyczajki.

Na pozwanych łącznie- do września 2009 r. przypadała opłata w wysokości 1390,00 zł (2 \* 417,00 zł + 2 \* 278,00 zł), zaś od października do grudnia 2009 r.- 1529 zł (3 \* 417,00 zł + 278,00 zł), albowiem pozwana M. K. nie przedłożyła zaświadczenie o pobieraniu nauki;

-w 2010 r.- 303 zł, w tym 42 zł funduszu odtworzeniowego, przy czym dla osób mieszkających powyżej 5 lat zwyczajka wynosiła 20%, a zatem opłata sięgała kwoty 363,60 zł, zaś dla osób mieszkających powyżej 8 lat zwyczajka wynosiła 50%, a opłata sięgała kwoty 454,50 zł. Za dzieci i młodzież uczącą się uiszczano się opłatę podstawową bez zwyczajki.

Na pozwanych łącznie przypadała opłata w wysokości 1666,50 zł (3 \* 454,50 zł + 303,00 zł);

-w 2011 r.- 323 zł, przy czym dla osób mieszkających powyżej 5 lat zwyczajka wynosiła 20%, a zatem opłata sięgała kwoty 387,60 zł, zaś dla osób mieszkających powyżej 8 lat zwyczajka wynosiła 50%, a opłata sięgała kwoty 484,50 zł. Za dzieci i młodzież uczącą się uiszczano się opłatę podstawową bez zwyczajki.

Na pozwanych łącznie przypadała opłata w wysokości 1776,50 zł (3 \* 484,50 zł + 323,00 zł).

**Dowód:** -pismo Prorektora ds. Studenckich i Nauczania (...) Przyrodniczego z dnia 24.01.2006 r., k. 8;

-pismo Prorektora ds. Studenckich i Nauczania (...) Przyrodniczego z dnia 25.01.2007 r., k. 9;

-pismo Prorektora ds. Studenckich i Nauczania (...) Przyrodniczego z dnia 29.01.2009 r., k. 10;

-pismo Prorektora ds. Studenckich i Nauczania (...) Przyrodniczego z dnia 29.01.2010 r., k. 85;

-kalkulacje, k. 8v., 9v., 11, 85v., 247-250.

Przypadające na pozwanych opłaty za miejsca w Hotelu (...) przy ul. (...) we W. zostały w całości pokryte przez stronę powodową, na rachunek (...) Przyrodniczego we W..

### **bezsporne**

Informacje o wysokości opłat były każdorazowo wywieszane na zamkniętej tablicy ogłoszeń w hotelach asystenta przy ul. (...) do końca stycznia danego roku. Ponadto wywieszano informacje o zbiorczych kosztach przewidywanych na dany rok.

**Dowód:** -zeznania świadka M. S., k. 150-151;

-przesłuchanie pozwanego J. K. (1), k. 183.

Pismami z dnia 21 kwietnia 2006 r. oraz 25 czerwca 2007r., doręczonym w dniu 24 lipca 2007 r., strona powodowa wezwała pozwanych do opuszczenia zajmowanych pomieszczeń w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma ze względu na zaległości w uiszczaniu opłat.

**Dowód:** -pismo z dnia 21.04.2006 r., k. 15;

-pismo z dnia 25.06.2007 r., k. 19.

Pismami z dnia 21 kwietnia 2006 r., 13 września 2006 r., 9 listopada 2006 r., doręczonym w dniu 10 listopada 2006 r. oraz pismem z dnia 25 czerwca 2007 r., doręczonym w dniu 24 lipca 2007 r., strona powodowa wezwała pozwanego do

uregulowania zaległości za zajmowane pomieszczenia w hotelu asystenta, które na dzień 30 czerwca 2007 r. wynosiły 15.975 zł.

**Dowód:** -pismo z dnia 21.04.2006 r., k. 15;

-pismo z dnia 13.09.2006 r., k. 16;

-pismo z dnia 9.11.2006 r. wraz z dowodem doręczenia, k. 17-18;

-pismo z dnia 25.06.2007 r., k. 19.

Wyrokiem z dnia 13 sierpnia 2009 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia, w sprawie o sygn. akt IX C 531/08, nakazał pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej lokalu mieszkalnego w domu asystenckim przy ul. (...), pokój (...). Jednocześnie Sąd orzekł, że pozwanym przysługiwało prawo do lokalu socjalnego.

**Dowód:** -wyrok z dnia 13.08.2009 r.- w aktach sprawy IX C 531/08.

Pozwani za okres od maja 2006 r. do maja 2011 r. nie regulowali opłat za pobyt w hotelu.

W hotelu asystenta przy ul. (...) od 2010 r. dokonywane są remonty, przebudowane zostały wszystkie moduły. Przebudowywano również elewację budynku.

**Dowód:** -przesłuchanie pozwanego J. K. (1), k. 183.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było usprawiedliwione co do zasady i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Stan faktyczny sprawy nie budził zasadniczych wątpliwości. Bezsporne było bowiem, iż pozwani J. K. (1), J. K. (2), M. K. oraz J. K. (3) zamieszkiwali w Hotelu (...) przy ul. (...) we W. stanowiącym własność (...) Przyrodniczego we W. na podstawie skierowania wystawionego przez stosowne władze strony powodowej (...). Okoliczność, że w okresie objętym żądaniem pozwu nie uiszczali oni żadnych opłat za pobyt w przedmiotowym Hotelu, a opłaty te w całości zostały pokryte przez stronę powodową również pozostawały niesporne.

Pozwani kwestionowali wysokość opłat za pobyt wskazując, iż były one nieudowodnione co do wysokości, a nadto, że były zawyżone. Podnieśli również zarzut przedawnienia roszczenia.

Mając na uwadze okoliczności sprawy Sąd przyjął, iż stronę powodową oraz pozwanych łączył stosunek najmu okazjonalnego pomieszczeń służących do krótkotrwałego przebywania w nich studentów oraz pracowników. W myśl bowiem zarządzenia Rektora (...) we W. z dnia 10 czerwca 2002 r., hotele asystenta, stanowiące integralną część (...), przeznaczone były na czasowe zakwaterowanie pracowników naukowo- dydaktycznych i doktorantów. Okres zakwaterowania w hotelu trwał od 1 października do 30 września następnego roku. Łączny okres zakwaterowania nie powinien przekraczać 10 lat. Zgodnie zaś z Z. przyznawania miejsc oraz odpłatności za zakwaterowanie w Hotelu (...) we W. przy ul. (...) we W. okres zakwaterowania w hotelu trwał od 1 września do 31 sierpnia następnego roku, łączny okres zakwaterowania nie powinien przekraczać 5 lat. Zdaniem Sądu, w przypadku pozwanych, faktyczna długość zamieszkiwania nie była elementem wpływającym na ocenę charakteru stosunku prawnego. Strona powodowa oraz (...) Przyrodniczy nie uznawały, zdaniem Sądu, ani trwałości najmu, ani też nie kierowały się ogólnymi regulacjami najmu lokali mieszkalnych, nie było bowiem woli przekształcenia zajmowanych przez pozwanego pomieszczeń na lokal przeznaczony do stałego zamieszkiwania. O powyższym świadczyła m.in. konieczność corocznego uzyskiwania zgody na dalsze zamieszkiwanie oraz nieistnienie formalnej umowy najmu pomieszczeń, z której pozwani mogliby wywodzić określone uprawnienia. Nie znajdują również zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005, nr 31, poz.



266 j.t.) w zakresie ochrony przed wypowiedzeniem wysokości opłat za pobyt w Hotelu, jako że zajmowany przez pozwanych lokal nie odpowiada definicji lokalu ustalonej na potrzeby tej ustawy (art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy).

Skoro zatem strony związane były stosunkiem najmu okazjonalnego, naliczane opłaty miały charakter okresowy. Zgodnie zaś z treścią art. 118 k.c. termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej- trzy lata. Strona powodowa wniosła pozew w dniu 23 marca 2010 r. co, zgodnie z dyspozycją przepisu art. 123 § 1 pkt 1 k.c., przerwało bieg przedawnienia jej roszczenia.

Z uwagi na powyższe, Sąd oddalił powództwo co do świadczeń należnych za okres od dnia 10 maja 2006 r. do dnia 10 lutego 2007 r., tj. w zakresie podniesionego zarzutu przedawnienia.

Podstawę prawną służącą do oceny stosunków łączących strony stanowiły zatem regulaminy strony powodowej oraz regulaminy (...) Przyrodniczego. Zgodnie zaś z Z. przyznawania miejsc oraz odpłatności za zakwaterowanie w Hotelu (...) we W. przy ul. (...) we W., zaakceptowanymi przez pozwanych (jak sam przyznał pozwany J. K. (1) podczas swojego przesłuchania), opłata za miejsce w hotelu wynosiła: do 5 lat zamieszkania w hotelu- 100 % opłaty ustalonej za 1 miejsce; od 5 do 8 lat zamieszkania w hotelu- 120% opłaty ustalonej za 1 miejsce; powyżej 8 lat zamieszkania w hotelu- 150% ustalonej opłaty za 1 miejsce (§ 12). Dodatkowo zamieszkujący w Hotelu zobligowani byli do uiszczania opłat na fundusz odtworzeniowy w wysokości 30% kosztu 1 miejsca w Hotelu oszacowanego na dany rok. Rektor co roku ustalał wysokość funduszu odtworzeniowego kierując się planowanym wskaźnikiem inflacji i potrzebami remontowymi (§ 15 ust. 5 i 6). Nadto, jak wynikało z powyższych Z. opłata za miejsce w hotelu liczona była w oparciu o: koszty bezpośrednie roku poprzedniego (amortyzacja środków trwałych, zakup wyposażenia, energia elektryczna, woda, gaz, usługi materialne i niematerialne, wynagrodzenia osobowe i bezosobowe oraz ich pochodne, konserwacja i inne); koszty pośrednie (narzut kosztów ogólnych uczelni), których wysokość corocznie ustalał Rektor; planowany wskaźnik inflacji na dany rok oraz wysokość funduszu odtworzeniowego corocznie ustalonego przez Rektora (§ 16 ust. 2).

Podkreślić przy tym należy, iż uczelnie wyższe, w myśl art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz.U. z 2012, poz. 572 j.t.), są autonomiczne we wszystkich obszarach swojego działania na zasadach określonych w ustawie. Jako zaś, że w myśl przytoczonych wyżej regulaminów, hotele asystenta stanowiły integralną część uczelni, ustalanie zasad gospodarowania nieruchomościami przeznaczonymi na taki cel, kryteria przydziału miejsc, jak również ustalanie sposobu finansowania tego typu działalności, w tym zasady kalkulacji opłat pobieranych od pensjonariuszy, stanowiło wewnętrzną sprawę danej uczelni. Osoby zamieszkujące w hotelach, nie godząc się na zaproponowane stawki, czy panujące tam reguły, mogły zrezygnować z oferowanej im bazy noclegowej i skorzystać z ofert dostępnych na wolnym rynku. Zamieszkiwanie w przyuczelnianych hotelach było bowiem dobrowolne. Pozwani zatem, uznając, że opłaty były wygórowane, mogli z końcem roku akademickiego wyprowadzić się z zajmowanych pomieszczeń i wynająć lokal mieszkalny na zasadach komercyjnych. Decydując się zaś na dalsze zamieszkiwanie w Hotelu (...) nie tylko wyrażali zgodę na panujące tam zasady zamieszkiwania, ale również akceptowali określone w regulaminach zasady ustalania odpłatności. Wprawdzie (...) miała prawo do otrzymania informacji na temat kosztów hotelu, na podstawie których ustalana była odpłatność za miejsce w hotelu (pkt 5 Z. organizacji i zadań Rady (...) Hotelu (...) we W.), w żadnym jednak razie nie rodziło to po stronie tej Rady, a zwłaszcza poszczególnych mieszkańców, prawa do wstrzymania się z uiszczaniem opłat za pobyt. Nadto pozwani mogli ewentualnie kwestionować wysokość opłat w sporze z Uniwersytetem Przyrodniczym, nie zaś w sporze ze stroną powodową, która na sposób ustalania opłat nie miała żadnego wpływu. Jak bowiem wynikało z zeznań świadków M. S. i Z. S. za miejsca w hotelu asystenta przy ul. (...) strona powodowa uiszczala opłaty w wysokości skalkulowanej przez (...) Przyrodniczy w oparciu o wystawiane faktury VAT. Była jedynie informowana o ich wysokości, natomiast nie miała wpływu na sposób ich ustalania. Z tego też względu zarzuty co do sposobu ustalenia opłaty za 2009 r. oraz wysokość opłat na fundusz odtworzeniowy należało ocenić jako chybione.

Niezależnie jednak od powyższego, zdaniem Sądu, brak było dostatecznie uzasadnionych podstaw do kwestionowania sposobu ustalania opłat. Jak wynikało z przytoczonych powyżej postanowień regulaminu, były one kalkulowane w oparciu o wysokość kosztów funkcjonowania hotelu, jak również uwzględniały inne czynniki, takie jak koszty

pośrednie (narzut kosztów ogólnych uczelni), których wysokość corocznie ustalał Rektor; planowany wskaźnik inflacji na dany rok, fundusz odtworzeniowy ustalany przez Rektora stanowiący w istocie opłatę ryczałtową równą 30% opłaty podstawowej za miejsce oraz wskaźnik ustalany w zależności od okresu zamieszkiwania w Hotelu. Opłaty te obciążały wszystkie osoby zamieszkujące w Hotelu jednolicie. Zarówno jednak strona powodowa, jak i (...) Przyrodniczy, posiadając nadany im ustawą szeroki zakres swobody w dysponowaniu stanowiącym ich własność mieniem, mogły samodzielnie ustalać sposób finansowania, w tym system poboru stosownych opłat. Mając na uwadze kryteria przydziału miejsc w tego typu placówkach oczywistym było, iż stanowiło to pewną formę wsparcia dla pracowników naukowych uczelni, nie oznaczało jednak w żadnym razie, że uczelnia prowadziła w tym zakresie „działalność” charytatywną- nieodpłatną. Istotne, zdaniem Sądu, było jedynie, ażeby sposób ustalania opłat zgodny był z regulaminami zaakceptowanymi przez osoby zamieszkujące w danym hotelu. W ocenie Sądu wymogi te zostały spełnione. Ogólnikowe zarzuty pozwanych, jakoby opłaty były zawyżone, poza tym, że niezasadnie zostały podniesione względem strony powodowej, nie mogły się ostać. Mając bowiem na uwadze, iż na całość miesięcznej opłaty składały się również koszty wyliczane ryczałtowo (fundusz odtworzeniowy oraz opłata za długotrwałe zamieszkiwanie), nie sposób było zweryfikować ich zasadności i wysokości w sposób, jaki proponował to pozwany. Nadmienić jedynie należy, że rzeczywiście opłaty pobierane na poczet funduszu odtworzeniowego były przez (...) Przyrodniczy wykorzystywane, pozwany sam bowiem przyznał, że od 2010 r. prowadzonych było szereg remontów podwyższających standard oferowanych pomieszczeń.

Bezzasadny był przy tym zarzut, jakoby to strona powodowa ponosiła odpowiedzialność za wysokość zadłużenia pozwanego, albowiem zbyt późno wystąpiła z powództwem eksmisyjnym. Bezsporne było bowiem, że zarówno strona powodowa, jak i (...) Przyrodniczy, przedłużały, na prośbę pozwanych, zgodę na dalsze zamieszkiwanie, co wcale nie oznaczało, iż pozwani zobligowani byli do dalszego zajmowania pomieszczeń. Nie mając bowiem środków na opłacenie pokoju, bądź też nie godząc się na zaproponowaną wysokość opłat, uprawnieni byli do opuszczenia Hotelu.

Ze wskazanych powyżej względów Sąd nie miał wątpliwości, że skoro strona powodowa pokryła należne Uniwersytetowi Przyrodniczemu koszty za pobyt pozwanych w Hotelu (...) przy ul. (...), uprawniona jest do dochodzenia ich zwrotu. Wysokość opłat wynikała z przedłożonych kalkulacji. Pozwani nie zdołali podważyć rzetelności tych dokumentów, dlatego też Sąd w pełni obdarzył je mocą dowodową. Jako bezzasadny należało przy tym ocenić zarzut pozwanych, jakoby od 1999 r. nie mieli wglądu do faktur. Podczas swojego przesłuchania przyznał on bowiem, iż informacje o wysokości opłat każdorazowo wywieszane były w zamkniętej gablocie w Hotelu (...). A zatem pozwani mieli możliwość zapoznania się z ich wysokością. Nadto również wezwania do zapłaty kierowane do pozwanych dostarczały im wiedzy co do wysokości zadłużenia za pobyt w Hotelu.

Ze wskazanych powyżej względów Sąd zasądził na rzecz strony powodowej od pozwanych solidarnie kwotę 70.943,50 zł, na którą składały się należności za poszczególne miesiące począwszy od 11 marca 2007 r. do 11 maja 2011 r. w wysokości wynikającej z przedłożonych kalkulacji. Solidarność pozwanych wynikała z kolei z faktu współzamieszkiwanie z pozwanym J. K. (1)- adresatem skierowania do Hotelu.

Orzeczenie w kwestii odsetek Sąd oparł o treść przepisu art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Sąd zasądził odsetki ustawowe od poszczególnych kwot od 11-go dnia każdego kolejnego miesiąca do dnia zapłaty. Zgodnie bowiem z Regulaminem Hotelu (...) we W. przy ul. (...) we W. mieszkańcy hotelu zobowiązani byli do dokonywania opłat z góry za korzystanie z miejsca w hotelu do 10- go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc (§ 7 pkt 6). Zatem dopiero od 11-go dnia każdego miesiąca pozwani pozostawali w opóźnieniu.

W tym stanie rzeczy, należało orzec, jak w punkcie I i II wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu znalazło uzasadnienie w treści art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Strona powodowa wygrała sprawę w 85% ponosząc koszty postępowania w łącznej wysokości 7.765 zł (4.148 zł opłaty od pozwu, 3600 zł kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa). Pozwani nie ponieśli żadnych kosztów procesu.

Mając na uwadze dyspozycję cytowanego wyżej przepisu, Sąd zasądził na rzecz strony powodowej od pozwanych kwotę 6.600 zł tytułem kosztów procesu w proporcji, w jakiej strona powodowa sprawę wygrała (85% z 7765 zł).

W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania należało orzec, jak w punkcie III. wyroku.