

Sygn. akt VIII C 1245/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 23 października 2014r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Anna Jakimów

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2014r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa: Gminy W.

przeciwko: E. M., A. M. i P. C.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej P. C. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 1.725,15 zł (tysiące siedemset dwadzieścia pięć złotych piętnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 1.232,71 zł od dnia 1 lipca 2013r. do dnia zapłaty i od kwoty 492,44 zł od dnia 4 kwietnia 2014r. do dnia zapłaty;

II. oddała dalej idące powództwo;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej E. M. kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego A. M. kwotę 17 zł tytułem zwrotu wydatków na opłatę skarbową od pełnomocnictwa;

V. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej P. C. kwotę 17 zł tytułem zwrotu wydatków na opłatę skarbową od pełnomocnictwa;

VI. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych A. M. i P. C. kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygnatura akt VIII C 1245/14

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu w dniu 4 kwietnia 2014 r. strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie solidarne od pozwanych E. M., A. M. i P. C. kwoty 34.330,37 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 18.395,09 zł od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 15.935,28 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto żądała zasądzenia zwrotu kosztów procesu według norm.

W uzasadnieniu podniosła, iż pozwani zamieszkują w lokalu mieszkalnym położonym we W. przy ul. (...). Najemcą tegoż lokalu była T. D., która zmarła w dniu 8 kwietnia 2002 r. Pozwanym odmówiono zawarcia umowy najmu tego mieszkania i w związku z bezumownym korzystaniem przez nich z lokalu pozwani byli obowiązani na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) uiszczać co miesiąc odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymywać z tytułu najmu lokalu. Pozwani zaprzestali terminowego uiszczania takich należności.

Pismem z dnia 12 marca 2013 r. pozwana złożyła wniosek o udzielenie ulgi w spłacie zadłużenia. Wobec braku płatności strona powodowa wezwała pozwanych pismami z dnia 25 listopada 2013 r. do zapłaty kwoty 44.063,48 zł obejmującej kwotę 18.395,09 zł odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, w tym opłat za media, za okres do dnia 31 lipca 2010 r. oraz kwotę 15.935,28 zł tytułem ustawowych odsetek za opóźnienie liczonych od tych kwot „od dnia wymagalności do dnia 30 czerwca 2013 r.”

Od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym odrębne sprzeciwy złożyli wszyscy pozwani. Zarzucili, iż w ich ocenie są oni najemcami przedmiotowego lokalu w świetle art. 691 k.c., stąd podstawą do zapłaty mogły być stosunek najmu, nie zaś wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Ponadto podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń, wskazując, iż roszczenia dochodzone pozwem stały się wymagalne przed dniem 31 lipca 2010 r. i przedawniły się z upływem 3 lat jako roszczenia okresowe.

Na rozprawie w dniu 9 października 2014 r. strona powodowa zaprzeczyła jakoby pozwani wstąpili w stosunek najmu po T. D.. Nadto w odpowiedzi na sprzeciwy zarzuciła, że uwzględnienie zarzutu przedawnienia sprzeciwiałoby się zasadom współżycia społecznego w sytuacji, kiedy pozwani korzystają z cudzej rzeczy bez uiszczania należnego wynagrodzenia. Ponadto podniosła, iż roszczenia o zapłatę za media przedawniają się z upływem 10 lat. Zarzuciła też, że pozwani uznali zadłużenie w piśmie z dnia 13 kwietnia 2012 r.

Ponadto na rozprawie w dniu 9 października 2014 r. pozwani podnieśli zarzut, iż dochodzenie od P. C. należności za okres przed uzyskaniem przez nią pełnoletności jest sprzeczne z prawem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Najemcą lokalu położonego we W. przy ul. (...) była T. D., która zmarła 8 kwietnia 2002 r. W lokalu tym zamieszkiwali wraz z T. D. do chwili jej śmierci wnuczka E. M. oraz prawnuczka P. C. ur. (...) Od 2004 r. zamieszkuje tam również mąż E. A. M..

bezsporne

Na dzień 31 lipca 2010 r. stan zadłużenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przy ul. (...) we W. za okres od 1 kwietnia 2002 r. wynosił 27.352,80 zł, w tym: 12.844,76 zł opłaty za korzystanie z lokalu, 6.478,65 zł odsetki od tych opłat, 5.550,31 zł opłaty za media i 2.479,08 zł odsetek za opóźnienie w płatności za media.

Na dzień 2 kwietnia 2010 r. zadłużenie w płatności należności głównych z tytułu opłat za korzystanie z lokalu za okres od 1 kwietnia 2002 r. wyniosło 12.110,26 zł, zaś z tytułu należności głównych za media: 5.052,12 zł.

Dowód: - zestawienia należności – k. 77-92

W dniu 2 kwietnia 2013 r. P. C. złożyła wniosek o udzielenie ulgi w spłacie zaległości.

bezsporne

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w niewielkiej części, tj. tylko w stosunku do pozwanej P. C. za okres począwszy od kwietnia 2010 r. (3 lata przed złożeniem przez nią pisma z dnia 2 kwietnia 2013 r. z wnioskiem o udzielenie ulgi).

W odniesieniu do pozwanej P. C. Sąd uznał za słuszny zarzut, iż dochodzenie należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres, w którym pozwana nie osiągnęła pełnoletności było pozbawione podstaw prawnych.

Powoływany jako podstawa żądania art. 18 ust.1 i 2 powołanej wyżej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. stanowi, co następuje:

ust. 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

ust. 2. Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

Należy przy tym zważyć, iż wprawdzie ustawodawca nie wprowadził w tychże unormowaniach literalnych ograniczeń zastosowania przepisów art. 18 ust. 1 i 2 do osób pełnoletnich, jednakowoż jako nieodpowiadające sprawiedliwości byłoby obciążanie osób małoletnich odpowiedzialnością za bezumowne korzystanie z lokalu. W istocie bowiem, roszczenia wynikające z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy mają charakter odszkodowawczy i wiążą się z naruszeniem cudzego prawa własności przez osoby zamieszkujące lokal bez tytułu prawnego. Do przypisania tej odpowiedzialności konieczne jest zatem odwołanie się do podstawowej przesłanki odszkodowawczej, jaką jest możliwość postawienia zarzutu działania niezgodnego z prawem. W przypadku zaś osób małoletnich korzystanie przez nie z lokalu nie jest przejawem ich autonomicznej woli lecz jedynie pochodną korzystania przez ich przedstawicieli ustawowych. W istocie osoby małoletnie nie mogą podejmować samodzielnych decyzji w zakresie swojego miejsca zamieszkania. Z tych samych przesłanek osoby niepełnoletnie zostały zwolnione z obowiązku uiszczania należności czynszowych w przypadku współzamieszkiwania z najemcą (a contrario z art. 668¹ § 1 k.c.), przy czym ratio legis tego ostatniego unormowania wynika z faktu, iż zamieszkiwanie małoletnich w lokalu stanowiącym przedmiot najmu jest pochodną współzamieszkiwania z ich przedstawicielami ustawowymi i nie jest przejawem ich woli – tak samo jak zamieszkiwanie małoletnich w lokalu, co do którego przedstawiciele ustawowi nie mają tytułu prawnego.

Stąd dochodzenie od P. C. zapłaty należności za okres sprzed 15 czerwca 2008 r. nie znajdowało podstaw prawnych. Natomiast dalsze należności za okres od 15 czerwca 2008 r. do 31 lipca 2010 r. uległy częściowemu przedawnieniu, które Sąd uwzględnił na skutek zarzutu podniesionego przez tą pozwaną.

Ponieważ strona powodowa podniosła, iż P. C. złożyła w dniu 2 kwietnia 2013 r. wniosek o udzielenie ulg w spłacie zaległości (pismo procesowe z dnia 18 września 2014 r. k. 75), należało przyjąć, iż zgłoszenie takiego wniosku stanowiło tzw. uznanie niewłaściwe roszczenia, skutkujące przerwaniem biegu przedawnienia roszczeń, których wymagalność przypadła po dacie 2 kwietnia 2010 r., przy przyjęciu trzyletniego okresu przedawnienia wszystkich należności dochodzonych pozwem, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Należy w tym miejscu odnieść się do spornej między stronami kwestii terminu przedawnienia roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. W świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego (patrz wyrok z dnia 7 marca 2014 r. (...) 33/13 i powołane tam orzecznictwo) nie budzi wątpliwości, iż kwoty odpowiadające czynszowi, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy przedawniają się w okresie trzyletnim. Natomiast możliwość zakwalifikowania należności z tytułu mediów do odszkodowania należnego na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy a odpowiadającego czynszowi zależy od indywidualnych okoliczności każdej sprawy, a przede wszystkim od warunków, na jakich właściciel, na określonym rynku najmu mógłby wynająć konkretne mieszkanie, w tym od możliwości wliczenia do czynszu opłat niezależnych od właściciela ponoszonych przez niego za dostawy do lokalu prądu, energii gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 marca 2013 r. I ACa 61/13).

Wobec powyższego Sąd zważył, iż ustawodawca nie rozstrzygnął jednoznacznie kwestii możliwości zaliczania opłat za media do czynszu w rozumieniu w art. 18 ust. 1 ustawy. Ciężar dowodu w tej kwestii spoczywa na stronie, która wywodzi skutki prawne z określonej kwalifikacji takich opłat. Skoro zaliczenie opłat jako składnika czynszu wyznaczałoby trzyletni termin przedawnienia, ciężar wykazania okoliczności wpływających na taką ocenę spoczywał na pozwanych. Należy jednakże podkreślić, że stanowisko procesowe strony powodowej w istocie uniemożliwiało pozwany jakiegokolwiek ustosunkowanie się do kwestii kwalifikacji roszczeń do jednej z kategorii. Ustosunkowując się do podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia, strona powodowa powołała wprawdzie wspomniany wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 marca 2013 r., jednakże w ogóle nie przedstawiła Sądowi

– poza zbiorczymi zestawieniami kwotowymi w odniesieniu do poszczególnych dat - jakiegokolwiek dokumentacji związanej z opłatami za media, nie wyszczególniła składników tych opłat ani nie przedstawiła jakiegokolwiek twierdzeń pozwalających na ocenę charakteru prawnego tych roszczeń i zakwalifikowanie ich bądź do kategorii czynszu w rozumieniu art. 18 ust. 1 i art. 18 ust. 2 zd. 1 ustawy bądź do kategorii odszkodowania uzupełniającego w rozumieniu art. 18 ust. 2 zd. 2 ustawy. Natomiast jako podstawę prawną swoich roszczeń wskazała w pozwie zbiorczo (i w sposób nieadekwatny do techniki legislacyjnej zastosowanej w ustawie) „art. 18 § 1 oraz § 2”. Również zbiorczo ujmowała strona powodowa całość zadłużenia pozwanych w wezwaniach do zapłaty kierowanych do pozwanych. Wobec powyższego kwalifikacja prawna opłat za media została dokonana na jej niekorzyść.

Mając na uwadze powyższe, w odniesieniu do pozwanej P. C. Sąd obliczył różnicę pomiędzy kwotą zobowiązań głównych z tytułu opłat za korzystanie z lokalu i mediów według stanu na koniec okresu objętego pozwem, tj. na dzień 31 lipca 2010 r. a zaległościami według salda z dnia 2 kwietnia 2010 r. – uzyskując kwotę **nieprzedawnionych należności głównych**.

Należności za korzystanie z lokalu:

12.884,78 zł – 12.110,26 zł = 734,52 zł (za okres IV-VII 2010 r.)

Opłaty za media:

5.550,31 zł – 5.052,12 zł = 498,19 zł (za okres IV-VII 2010 r.)

Suma

734,52 zł + 498,19 zł = **1.232,71 zł**

Ponadto należało obliczyć kwotę **ustawowych odsetek za opóźnienie** w płatności nieprzedawnionych należności głównych - za okres od daty wymagalności poszczególnych świadczeń miesięcznych do dnia 30 czerwca 2013 r. Sąd:

a) suma odsetek od należności za korzystanie z lokalu wyniosła:

- od kwoty 183,63 zł od 11.04.2010 do 30.06.2013 – 76,85 zł,

- od kwoty 183,63 zł od 11.05.2010 do 30.06.2013 – 74,95 zł,

- od kwoty 183,63 zł od 11.06.2010 do 30.06.2013 – 72,92 zł,

- od kwoty 183,63 zł od 11.07.2010 do 30.06.2013 – 70,90 zł,

76,85 zł + 74,95 zł + 72,92 zł + 70,90 zł = 295,62 zł

b) natomiast suma odsetek od należności z tytułu mediów wyniosła:

- od kwoty 52,73 zł od 11.04.2010 do 30.06.2013 – 22,07 zł,

- od kwoty 52,73 zł od 11.05.2010 do 30.06.2013 – 21,52 zł,

- od kwoty 52,73 zł od 11.06.2010 do 30.06.2013 – 20,94 zł,

- od kwoty 287,27 zł od 02.07.2010 do 30.06.2013 – 111,93 zł,

- od kwoty 52,73 zł od 11.07.2010 do 30.06.2013 – 20,36 zł,

22,07 zł + 21,52 zł + 20,94 zł + 111,93 zł + 20,36 zł = 196,82 zł

295,62 zł + 196,82 zł = **492,44 zł**

Kwota 1.725,15 zł zasądzona w pkt. I wyroku stanowi sumę nieprzedawnionych należności głównych i odsetek naliczonych do dnia 30 czerwca 2013 r.:

1.232,71 zł + 492,44 zł = 1.725,15 zł

Sąd zasądził nadto dalsze odsetki dochodzone w pozwie, tj. ustawowe odsetki z tytułu opóźnienia od sumy należności głównych 1.232,71 zł za dalszy okres tj. od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia zapłaty oraz od sumy skapitalizowanych odsetek 492,44 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Natomiast roszczenie skierowane przeciwko pozwanym E. M. i A. M. podlegało oddaleniu w całości z powodu uwzględnienia przez Sąd podnoszonego przez tychże pozwanych zarzutu przedawnienia roszczeń. Należy przy tym wskazać, że strona powodowa nie udowodniła tezy o przerwaniu biegu przedawnienia co do tych pozwanych. W szczególności pisma, na które powoływała się strona powodowa nie były przez tych pozwanych podpisywane i w pismach tych pozwani nie byli wskazywani jako nadawcy. Wyjątek stanowiło oświadczenie tych pozwanych z (k. 29), które jednak było jedynie oświadczeniem wiedzy o okolicznościach wskazywanych w tym zestawieniu, tj. potwierdzeniem wykazu osób zamieszkałych w lokalu i nadto stanowiło ono wyrażenie zgodny na przetwarzanie danych osobowych, w tym dotyczących stanu zdrowia, natomiast brak jest dostatecznych podstaw do przyjęcia, jakoby z treści tego oświadczenia wynikać miało uznanie, choćby niewłaściwe, roszczeń dochodzonych pozwem.

Stąd należało przyjąć, iż w stosunku do pozwanych E. M. i A. M. wszystkie dochodzone pozwem należności główne przedawniły się najpóźniej z dniem 31 lipca 2013 r. Również z tą datą przedawnieniu uległy akcesoryjne roszczenia odsetkowe.

Dodać należy, iż Sąd nie podzielił argumentów strony powodowej, jakoby skorzystanie z zarzutu przedawnienia naruszało zasady współzycia społecznego. Strona powodowa wywodziła to naruszenie z samego tylko faktu, iż pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Idąc tą argumentacją, należałoby wywieść oczywiście błędną tezę, iż roszczenia o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nigdy się nie powinny przedawnić, bowiem skorzystanie z zarzutu przedawnienia będzie a priori sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Strona powodowa nie podnosiła jakichkolwiek okoliczności szczególnych, które uzasadniałyby tezę o nadużyciu przez pozwanych prawa podmiotowego.

Stąd orzeczono jak w pkt. I i II wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje oparcie w treści art. 98 § 1 i 2 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu w zakresie kosztów. Wysokość wynagrodzenia pełnomocników stron określono na podstawie § 2 ust. 1 i 1

i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490). Wobec wygrania procesu w całości przez pozwanych E. M. i A. M., należy się im zwrot poniesionych kosztów według norm. Wobec pozwanej P. C. zastosowano art. 100 zd. 2 k.p.c. poprzez obciążenie strony powodowej całością kosztów procesu, albowiem pozwana ta uległa jedynie w niewielkiej części żądania. Ponieważ pozwani P. C. i A. C. byli reprezentowani przez wspólnego pełnomocnika, Sąd zasądził na ich rzecz jedno wynagrodzenie reprezentanta. Natomiast pozwana E. M. ustanowiła innego pełnomocnika, zatem należy się jej osobno zwrot kosztów wynagrodzenia radcy prawnego. Nadto Sąd uwzględnił, iż każdy z pozwanych uiścił osobno opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

Stąd orzeczono jak w pkt. III – VI.