

Sygnatura akt VIII C 2034/14

%\$ (...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 24-06-2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 19-06-2015 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W. Z.

przeciwko A. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. M. na rzecz strony powodowej Gminy W. Z. kwotę 805,09 zł (osiemset pięć złotych dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 740,67 zł od dnia 1 lutego 2014 r. do dnia 11 sierpnia 2014 r.,

- od kwoty 64,42 zł od dnia 12 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 142,46 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 2034/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 sierpnia 2014 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego A. M. kwoty 4.744,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od: kwoty 1.609,14 zł od dnia 1 lutego 2014 r. do dnia poprzedzającego dzień wniesienia powództwa oraz od kwoty 4.744,64 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Uzasadniając swoje żądanie podała, że pozwany zajmuje bez tytułu prawnego lokal mieszkalny przy ul. (...) we W., nie uiszczając na rzecz strony powodowej stosownego odszkodowania oraz opłat niezależnych od właściciela. Strona powodowa wyjaśniła, że dochodzona pozwem suma obejmuje kwotę 4.140,32 zł tytułem odszkodowania za okres do dnia 31 stycznia 2014 r. Pismem z dnia 5 marca 2014 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty zaległości, pozostało ono jednak bez odpowiedzi.

W dniu 20 sierpnia 2014 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwany wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Zarzucił, że roszczenia Gminy W. są niezasadne, gdyż są niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa wskazała, że pismem z dnia 27 czerwca 2012 r. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu lokalu, ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012 r. Następnie w dniu 24 sierpnia 2012 r. strony zawarły porozumienie dotyczące spłat zadłużenia lokalu, jednakże pozwany nie wywiązał się z warunków porozumienia, w związku z czym przestało ono wiązać.

Na rozprawie w dniu 19 czerwca 2015 r. pozwany wyjaśnił, że zadłużenie powstało głównie w okresie, kiedy najemcą lokalu był jego ojciec. Podniósł również zarzut przedawnienia roszczenia, a także wskazał, że częściowo spłacił zadłużenie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Strona powodowa Gmina W. związana była z pozwanym A. M. umową najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...).

Bezsporne

Pismem z dnia 27 czerwca 2012 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu A. M. stosunek najmu, ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012 r. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazała bezskuteczny upływ terminu do zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych i czynszu za trzy pełne okresy płatności.

Dowód: - oświadczenie strony powodowej z dnia 27 czerwca 2012 r., k. 38.

Strona powodowa naliczała opłaty z tytułu umowy najmu oraz z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w następującej wysokości:

- I. w kwocie 191,24 zł za wrzesień 2011 r.;
- II. w kwocie 258,56 zł za październik 2011 r.;
- III. w kwocie 233,78 zł za listopad 2011 r.;
- IV. w kwocie 314 zł za grudzień 2011 r.;
- V. w kwocie 336,58 zł za okres od stycznia 2012 r. do lutego 2012 r.;
- VI. w kwocie 338,09 zł za marzec 2012 r.;
- VII. w kwocie 346,79 zł za okres od kwietnia 2012 r. do września 2012 r.;
- VIII. w kwocie 372,74 zł za okres od października 2012 r. do stycznia 2013 r.;
- IX. w kwocie 376,69 zł za luty 2013 r.;
- X. w kwocie 377,99 zł za okres od marca 2013 r. do czerwca 2013 r.;
- XI. w kwocie 383,34 zł za okres od lipca 2013 r. do stycznia 2014 r.

Dowód: - kartoteka finansowa k. 4-6,

- zawiadomienia o wysokości opłat, k. 27-31.

Pozwany dokonał następujących wpłat na rzecz strony powodowej:

- 1) w dniu 18 sierpnia 2011 r. wpłacił kwotę 150 zł;
- 2) w dniu 6 września 2011 r. wpłacił kwotę 150 zł;

- 3) w dniu 26 września 2011 r. wpłacił kwotę 300 zł;
- 4) w dniu 24 października 2011 r. wpłacił kwotę 207 zł;
- 5) w dniu 16 listopada 2011 r. wpłacił kwotę 207 zł;
- 6) w dniu 5 stycznia 2012 r. wpłacił kwotę 207 zł;
- 7) w dniu 11 stycznia 2012 r. wpłacił kwotę 207 zł;
- 8) w dniu 27 lutego 2012 r. wpłacił kwotę 207 zł;
- 9) w dniu 23 kwietnia 2012 r. wpłacił kwotę 415 zł;
- 10) w dniu 24 maja 2012 r. wpłacił kwotę 466 zł;
- 11) w dniu 4 lipca 2012 r. wpłacił kwotę 466 zł;
- 12) w dniu 22 października 2012 r. wpłacił kwotę 466 zł;
- 13) w dniu 24 października 2012 r. wpłacił kwotę 500 zł;
- 14) w dniu 27 listopada 2012 r. wpłacił kwotę 400 zł;
- 15) w dniu 27 listopada 2012 r. wpłacił kwotę 233 zł;
- 16) w dniu 6 grudnia 2012 r. wpłacił kwotę 372,74 zł;
- 17) w dniu 6 grudnia 2012 r. wpłacił kwotę 400 zł;
- 18) w dniu 11 stycznia 2013 r. wpłacił kwotę 373 zł;
- 19) w dniu 11 stycznia 2013 r. wpłacił kwotę 500 zł;
- 20) w dniu 25 marca 2013 r. wpłacił kwotę 373 zł;
- 21) w dniu 25 marca 2013 r. wpłacił kwotę 500 zł;
- 22) w dniu 8 kwietnia 2013 r. wpłacił kwotę 373 zł;
- 23) w dniu 8 kwietnia 2013 r. wpłacił kwotę 500 zł;
- 24) w dniu 6 maja 2013 r. wpłacił kwotę 373 zł;
- 25) w dniu 6 maja 2013 r. wpłacił kwotę 500 zł;
- 26) w dniu 23 maja 2013 r. wpłacił kwotę 373 zł;
- 27) w dniu 23 maja 2013 r. wpłacił kwotę 600 zł;
- 28) w dniu 3 czerwca 2013 r. wpłacił kwotę 600 zł;
- 29) w dniu 3 czerwca 2013 r. wpłacił kwotę 373 zł;
- 30) w dniu 3 września 2013 r. wpłacił kwotę 373 zł;
- 31) w dniu 16 września 2013 r. wpłacił kwotę 373 zł;

32) w dniu 31 października 2013 r. wpłacił kwotę 300 zł;

33) w dniu 13 stycznia 2014 r. wpłacił kwotę 373 zł;

34) w dniu 13 stycznia 2014 r. wpłacił kwotę 300 zł.

Dowód: - kartoteka finansowa k. 4-6.

Pismem z dnia 5 marca 2014 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 2.530,69 zł zaległych należności przysługujących Gminie W. za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego przy we W. przy ul. (...) wraz z odsetkami ustawowymi.

Dowód: - wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 7.

W dniu 24 sierpnia 2012 r. strony zawarły porozumienie nr (...) w sprawie rozłożenia na raty spłaty należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, jednak pozwany nie wywiązał się z jego postanowień.

Dowód: - porozumienie nr (...), k. 39-40.

Sąd zważył co następuje

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Strona powodowa wносиła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Pozwany wносиł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia oraz jego spełnienia w części.

W toku procesu, Sąd ustalił, iż pozwanego A. M. do dnia 31 sierpnia 2012 r. łączyła ze stroną powodową umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Bezspornym było, że pozwany w dalszym ciągu zajmuje lokal. Pozwany kwestionował wysokość powstałego zadłużenia, wskazując, iż dokonywał wpłat. Rozstrzygnięcia wymagała też kwestia, czy pozwany w dalszym ciągu obowiązany jest do uiszczenia na rzecz strony powodowej żądanej pozvem kwoty, z uwagi na podniesiony przez niego zarzut przedawnienia.

Sąd przyjął przy tym, że do sierpnia 2012 r. pozwany zobowiązany był do uiszczania czynszu najmu (art. 659 § 1 k.c.), natomiast po tej dacie, odszkodowania za bezumowne korzystanie, które odpowiada wysokością czynszowi (art. 18 ust. 1 i ust. 2 zd. pierwsze ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 150)).

W niniejszej sprawie uzasadniony okazał się przede wszystkim podniesiony zarzut przedawnienia części roszczeń, za okres, w którym strony związane jeszcze były umową najmu. Z art. 669 k.c. wynika bowiem, że czynsz najmu może być ukształtowany jako świadczenie jednorazowe albo okresowe, przy czym decydujące znaczenie ma w tym zakresie treść zawartej umowy. Skoro więc strony umowy najmu ustaliły, że zarówno czynsz, jak i opłaty niezależne od właściciela, mają być uiszczane miesięcznie z góry, to świadczenia te były świadczeniami okresowymi.

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.

Ponieważ - zgodnie z art. 118 k.c. - termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata, podniesiony zarzut przedawnienia uznać należało za zasługujący na uwzględnienie w stosunku do roszczeń obejmujących okres do sierpnia 2011 r., a więc wymagalnych najpóźniej do 10 sierpnia 2011 r., gdyż pozew został

wniesiony dopiero w dniu 12 sierpnia 2014 r. Biorąc pod uwagę, że 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, że 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 2005 r., sygn. akt V CK 655/04, Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego.

Powództwo obejmujące dalszy okres (od września 2011 r. do 31 stycznia 2014 r.) zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części, gdyż większość obciążających pozwanego należności zostało uiszczonych. Przy ustaleniu wysokości czynszu najmu oraz opłat niezależnych od właściciela, a od września 2012 r. odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, Sąd posłużył się dołączonym do pozwu zestawieniem naliczeń oraz wpłat (wydruk kartoteki zadłużenia lokalu), a także zawiadomieniami o zmianie wysokości czynszu i innych opłat. Pozwany nie zakwestionował bowiem wysokości naliczeń, a jedynie zarzucał, iż jego wpłaty pokryły wszystkie należności z tego tytułu.

Po analizie kartoteki finansowej lokalu, Sąd ustalił, iż w istocie wpłaty dokonane przez pozwanego do dnia 3 czerwca 2013 r., a także korekty z tytułu opłat za media dokonane przez stronę powodową, pokryły wszelkie należności nieprzedawnione, w tym również odsetki za opóźnienie. Po tej dacie zadłużenie pozwanego zaczęło narastać, a jego wpłaty oraz należności wynikające z korekt pokryły tylko część zadłużenia.

Po dokonanych obliczeniach Sąd doszedł do przekonania, że zasadnym będzie uwzględnienie powództwa co do kwoty 740,67 zł należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w okresie od czerwca 2013 r. do stycznia 2014 r. ($3.061,37 \text{ zł} - 1.719 \text{ zł} = 1.342,37 \text{ zł}$; $1.342,37 - 601,70 \text{ zł} = 740,67 \text{ zł}$). Sąd za zasadne uznał także żądanie pozwu w zakresie skapitalizowanych odsetek ustawowych naliczonych od dat wymagalności poszczególnych należności do dnia 31 stycznia 2014 r. Uwzględniając dokonywane przez pozwanego wpłaty Sąd ustalił, iż na dzień 31 stycznia 2014 r. odsetki ustawowe wyniosły 64,42 zł według następującego wyliczenia:

- od kwoty 377,99 zł od dnia 11 czerwca 2013 r. do dnia 10 lipca 2013 r. w kwocie 4,04 zł,
- od kwoty 641,79 zł od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia 10 sierpnia 2013 r. w kwocie 7,09 zł,
- od kwoty 1.025,13 zł od dnia 11 sierpnia 2013 r. do dnia 3 września 2013 r. w kwocie 8,76 zł,
- od kwoty 652,13 zł od dnia 4 września 2013 r. do dnia 10 września 2013 r. w kwocie 1,63 zł,
- od kwoty 1.035,47 zł od dnia 11 września 2013 r. do dnia 16 września 2013 r. w kwocie 2,21 zł,
- od kwoty 662,47 zł od dnia 17 września 2013 r. do dnia 10 października 2013 r. w kwocie 5,66 zł,
- od kwoty 1.045,81 zł od dnia 11 października 2013 r. do dnia 31 października 2013 r. w kwocie 7,82 zł,
- od kwoty 745,81 zł od dnia 1 listopada 2013 r. do dnia 10 listopada 2013 r. w kwocie 2,66 zł,
- od kwoty 646,99 zł od dnia 11 listopada 2013 r. do dnia 10 grudnia 2013 r. w kwocie 6,91 zł,
- od kwoty 1.030,33 zł od dnia 11 grudnia 2013 r. do dnia 10 stycznia 2014 r. w kwocie 11,38 zł,
- od kwoty 1.413,67 zł od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia 13 stycznia 2014 r. w kwocie 1,51 zł,
- od kwoty 740,67 zł od dnia 14 stycznia 2014 r. do dnia 31 stycznia 2014 r. w kwocie 4,75 zł.

Orzeczenie w zakresie odsetek od zasądzonych kwot znajduje podstawę w 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 przy tym odsetki zgodnie z żądaniem pozwu od kwoty 740,67 zł od dnia 1 lutego 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 64,42 zł od dnia wniesienia powództw, tj. 12 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie I. i II. sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie III. sentencji wyroku znajduje oparcie w 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 żądała zasądzenia od pozwanego kwoty 4.744,64 zł, z czego zasądzona została jedynie kwota 805,09 zł, stwierdzić zatem należy, iż strona powodowa wygrała sprawę w 17 %.

Strona powodowa poniosła koszty w łącznej wysokości 838 zł, na które składała się kwota 238 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, pozwany natomiast nie poniósł żadnych kosztów. Po stosunkowym rozliczeniu kosztów stronie powodowej należy się zwrot kosztów w wysokości 142,46 zł ($838 \text{ zł} \times 0,17 = 142,46 \text{ zł}$), dlatego też Sąd zasądził taką kwotę od pozwanego na rzecz strony powodowej.