

Sygn. akt VIII C 239/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 8 lipca 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Paulina Okrutnik

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: Gminy W.

przeciwko: Z. J.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Z. J. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 3.705,07 zł (trzy tysiące siedemset pięć złotych siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi:

- od kwoty 3.155,39 zł od dnia 1 czerwca 2014 do dnia zapłaty,

- od kwoty 549,68 zł od dnia 22 września 2014 r. do dnia zapłaty;

II. oddała dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 654,36 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 239/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 września 2014 r. strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego Z. J. kwoty 4.872,78 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 3.816,47 zł od dnia 1 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.056,31 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podała, iż w dniu 1 maja 1995 r. zawarła z pozwanym Z. J. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. Wskazała, iż na podstawie zawartej umowy, pozwany zobowiązany był do uiszczania do dziesiątego dnia każdego miesiąca czynszu najmu oraz innych należności z tytułu korzystania z lokalu, jednakże nie wywiązał się ze zobowiązania. W związku ze zwłoką z zapłatą czynszu i mediów, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności, strona powodowa pismem z dnia 19 czerwca 2009 r. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu ze skutkiem prawnym na dzień 31 lipca 2009 r. Pomimo wezwania do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu pozwany nadal zajmuje lokal bez tytułu prawnego, w związku z czym zobowiązany jest do uiszczania co miesiąc odszkodowania w wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu oraz równowartości opłat niezależnych od strony powodowej. Wyjaśniła, że na kwotę żadaną pozwem składa się kwota 3.816,47 zł tytułem odszkodowania za okres od 1 sierpnia 2009 r. do dnia 31 maja 2014 r. oraz kwota 1.056,31 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie, liczonych od dnia wymagalności do dnia 31 maja 2014 r.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia w dniu 2 października 2014 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwany wniósł sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości.

W sprzeciwie podniósł zarzut przedawnienia, wskazując, iż roszczenie strony powodowej podlega trzyletniemu terminowi przedawnienia. Wskazał również, że Gmina W., jako podmiot profesjonalny, nie powinna tak długo zwlekać z dochodzeniem swoich należności. Wyjaśnił, że znajduje się w bardzo trudnej sytuacji materialnej, gdyż w 2008 r. uległ wypadkowi, a także cierpi na liczne choroby. Podał, że od września 2014 r. regularnie płaci czynsz najmu, we wcześniejszych okresach płacił natomiast, jak miał na to środki.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa, sprecyzowała jakie dokładnie należności składają się na dochodzoną kwotę. Wniosła również o nieuwzględnianie podniesionego zarzutu przedawnienia, wskazując, że wszelkie opłaty obciążają Gminę W.. Ponadto podała, że roszczenie za trzyletni okres nieprzedawniony, tj. od 1 października 2011 r. do 31 maja 2014 r. wynosi 3.155,39 zł, natomiast odsetki za opóźnienie w zapłacie liczone od dnia wymagalności do dnia 31 maja 2014 r. wynoszą 549,68 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 1 maja 1995 r. strona powodowa Gmina W., jako wynajmująca, zawarła z pozwanym Z. J., jako najemcą, umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), na czas nieokreślony. Na jej podstawie najemca zobowiązany był płacić czynsz z góry, do dziesiątego dnia każdego miesiąca oraz opłaty za media.

Dowód: - umowa najmu, k. 14-17.

Pismem z dnia 19 czerwca 2009 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) we W., ze skutkiem na dzień 31 lipca 2009 r.

Dowód: - oświadczenie strony powodowej z dnia 19 czerwca 2009 r., k. 18.

Strona powodowa dokonała naliczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w następującej wysokości:

- za okres od października 2011 r. do lutego 2012 r. po 259,94 zł;
- za marzec i kwiecień 2012 r. po 266,34 zł;
- za okres od maja 2012 r. do września 2012 r. po 268,77 zł;
- za okres od października 2012 r. do lutego 2013 r. po 294,69 zł;
- za okres od marca 2013 r. do czerwca 2013 r. po 306,08 zł;
- za okres od lipca 2013 r. do lutego 2014 r. po 307,27 zł;
- za kwiecień i maj 2014 r. po 308,89 zł.

Pozwany dokonał następujących wpłat na rzecz strony powodowej:

- w dniu 17 listopada 2011 r. wpłacił kwotę 259,93 zł;
- w dniu 20 sierpnia 2012 r. wpłacił kwotę 268,77 zł;
- w dniu 20 sierpnia 2012 r. wpłacił kwotę 268,77 zł;
- w dniu 13 września 2012 r. wpłacił kwotę 268,77 zł;
- w dniu 13 września 2012 r. wpłacił kwotę 268,77 zł;

- w dniu 19 października 2012 r. wpłacił kwotę 294,68 zł;
- w dniu 19 października 2012 r. wpłacił kwotę 268,77 zł;
- w dniu 12 listopada 2012 r. wpłacił kwotę 299,69 zł;
- w dniu 13 grudnia 2012 r. wpłacił kwotę 294,69 zł;
- w dniu 7 stycznia 2013 r. wpłacił kwotę 294,69 zł;
- w dniu 5 lutego 2013 r. wpłacił kwotę 294,69 zł;
- w dniu 8 lipca 2013 r. wpłacił kwotę 1.224,32 zł;
- w dniu 24 lipca 2013 r. wpłacił kwotę 306,08 zł;
- w dniu 7 sierpnia 2013 r. wpłacił kwotę 308,46 zł;
- w dniu 3 października 2013 r. wpłacił kwotę 307,27 zł;
- w dniu 9 grudnia 2013 r. 614,54 zł.

Dowód: - kartoteka finansowa, k.22-29, 92-93,118-120,

- zawiadomienia o wysokości opłat i rozliczeniu kosztów, k. 94-117.

Pismem z dnia 17 czerwca 2014 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 54.900,94 zł.

Dowód: - wezwania do zapłaty, k. 30.

Sąd zważył co następuje

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie roszczenia, które nie uległo przedawnieniu.

Strona powodowa wносиła o zasądzenie na jej rzecz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Pozwany wносиł o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia.

W sprawie bezspornym było, iż pozwanego Z. J. łączyła ze stroną powodową umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., która następnie została wypowiedziana z uwagi na nieuiszczanie przez pozwanego czynszu. Pozwany nie kwestionował kwoty powstałego zadłużenia. Rozstrzygnięcia wymagała natomiast kwestia, czy pozwany w dalszym ciągu obowiązany jest do uiszczenia na rzecz strony powodowej żądanej pozwem kwoty, z uwagi na podniesiony przez niego zarzut przedawnienia.

Podstawę prawną roszczeń objętych powództwem stanowi art. 18 ust. 1 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), według którego, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Za bezsporne Sąd uznał, że w okresie objętym powództwem pozwany zajmował sporny lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Pozwany nie zaprzeczył bowiem w sposób wyraźny twierdzeniom pozwu w tym zakresie, pomimo procesowego obowiązku ustosunkowania się do nich (art. 210 § 2 k.p.c.), a jedynie podniósł zarzut przedawnienia. O zajmowaniu przez pozwanego lokalu świadczy przy tym fakt, iż mieszka w nim obecnie (tam został mu doręczony pozew, a nie wskazał innego miejsca zamieszkania). Zgodnie z art. 6 k.c., to na pozwanym, a nie na stronie powodowej, spoczywał natomiast ciężar wykazania, że przysługiwał mu tytuł prawny do lokalu bądź, iż spełnił świadczenie objęte powództwem. W tej sytuacji uznać należało, że pozwany był zobowiązany do zapłaty odszkodowania za bezumowne

korzystanie z lokalu (art. 18 ust. 1 u.o.p.l.), którego wysokość powinna odpowiadać wysokości czynszu najmu, jaki strona powodowa mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu (art. 18 ust. 2 zd. pierwsze u.o.p.l.).

Sąd nie miał przy tym wątpliwości, że stanowiąc w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. o obowiązku uiszczenia odszkodowania co miesiąc, ustawodawca wyraźnie przesądził o jego okresowym charakterze (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11, oraz w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 marca 2014 r., IV CNP 33/13). Ponieważ - zgodnie z art. 118 k.c. - termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata, podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia uznać należało za zasługujący na uwzględnienie w stosunku do roszczeń obejmujących okres do września 2011 r., a więc wymagalnych najpóźniej do 10 września 2011 r., gdyż pozew został złożony przez stronę powodową dopiero w dniu 22 września 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.

Zgłoszenie zarzutu przedawnienia nie było przy tym sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie stanowiło nadużycia prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Sąd podziela dominujący w orzecznictwie pogląd, że jedynie wyjątkowo można nie uwzględnić upływu terminu przedawnienia roszczenia (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, Lex nr 179977 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2003 r., V CK 399/02, Lex nr 175965). Skoro więc strona powodowa zaniechała wcześniejszego złożenia pozwu, a jej zwłoka w tym zakresie nie była w żadnej mierze spowodowana zachowaniem pozwanego, to powinna liczyć się z możliwością skorzystania przez niego z zarzutu przedawnienia.

Powództwo obejmujące dalszy okres (od października 2011 r. do 31 maja 2014 r.) zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W powyżej wskazanym okresie do zapłaty pozostały tylko częściowe należności, gdyż pozwany dokonywał nieregularnych wpłat, które pokrywały większość należnego odszkodowania. Dlatego też pozwany zobowiązany jest do zapłaty:

- za listopad 2011 r. kwoty 56,93 zł;
- za grudzień 2011 r. kwoty 141,37 zł;
- za styczeń i luty 2012 r. kwoty po 259,94 zł;
- za marzec 2012 r. kwoty 269,33 zł;
- za kwiecień 2012 r. kwoty 241,12 zł;
- za maj 2012 r. kwoty 23,55 zł;
- za październik 2012 r. kwoty 23,57 zł;
- za wrzesień 2013 r. kwoty 307,27 zł;
- za grudzień 2013 r. kwoty 30,16 zł;

- za styczeń i luty 2014 r. kwoty po 307,27 zł;

- za marzec, kwiecień i maj 2014 r. kwoty po 308,89 zł.

Sąd przyjął za prawidłowe wyliczenia strony powodowej, zasądzając kwotę 3.705,07 zł, w tym 3.155,39 zł należności głównej oraz odsetki ustawowe liczone od dnia wymagalności, tj. od 11 dnia każdego miesiąca do dnia 31 maja 2014 r. w wysokości 549,68 zł.

Sąd miał również na uwadze, że pozwany nie udowodnił, aby zaspokoił w większej wysokości roszczenie strony powodowej niż to wynikało z przedłożonych kartotek finansowych, a zaliczenia uiszczonych przez pozwanego wpłat zostały dokonane przez stronę powodową w sposób zgodny z opisem wpłat.

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.

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 4.872,78 zł, z czego zasądzona została kwota 3.705,07 zł, stwierdzić zatem należy, iż strona powodowa wygrała sprawę w 76 %.

Niezbędne koszty poniesione przez stronę powodową do celowego dochodzenia swoich praw wyniosły 844 zł i obejmowały opłatę od pozwu w wysokości 244 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł, pozwany natomiast nie poniósł żadnych kosztów. Po stosunkowym rozliczeniu kosztów stronie powodowej należy się zwrot kwoty 641,44 zł ($844 \text{ zł} \times 0,76 = 641,44 \text{ zł}$), dlatego też Sąd zasądził ją od pozwanego na rzecz strony powodowej.