

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23-06-2016 r.

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

Przewodniczący:SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant:Alicja Rajca

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 09-06-2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko L. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej L. P. na rzecz strony powodowej G. W. kwotę 15.294,67 zł (piętnaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote i sześćdziesiąt siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 14.047,17 zł od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 14.047,17 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty i odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 1.247,50 zł od dnia 5 lutego 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.497 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 5 lutego 2016 r. strona powodowa G. W. Z. (...)z siedzibą we W. wystąpiła z żądaniem zapłaty przez pozwaną L. P. kwoty 64.060,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 46181,55 zł od dnia 1 listopada 2015 r. oraz od kwoty 17878,66 zł od dnia 5 lutego 2016 r. do dnia zapłaty. Ponadto wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Strona powodowa w pozwie wskazała, że pozwana L. P. zajmowała lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) bez tytułu prawnego. Lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy i stosownie do art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego pozwana zobowiązana była do zapłaty na rzecz strony powodowej odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości czynszu, jaki można było uzyskać z tytułu najmu lokalu. Dodatkowo pozwana zobowiązana była do uiszczania opłat z tytułu mediów dostarczanych do lokalu (m.in. za wodę, odbiór nieczystości ciekłych, wywóz śmieci), których dostawę dostarcza strona powodowa. Opłaty za media uiszczane były w formie zaliczkowej. Pełne rozliczenie następowało przy odczycie liczników, uwzględniając ilość osób zamieszkałych w lokalu lub wykazaniu faktycznych kosztów. Zgodnie z powyższym, strona powodowa dokonała naliczenia należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwana nie spełniła swojego zobowiązania i nie uregulowała należności z tytułu odszkodowania za bezumowne użytkowanie lokalu, które na dzień 31 października 2015 r. wynosiło 46.181,55 zł. Ponadto strona powodowa naliczyła odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie. Skapitalizowane odsetki naliczone na dzień 31 października 2015 r. wynosiły 17.878,66 zł. Łączna kwota zadłużenia wynosiła zatem 64.060,21 zł. Strona powodowa wskazała, że zadłużenie ujęte zostało w zestawieniu należności, które wykazuje miesięcznie naliczane należności. Pozwana była wzywana do zapłaty, jednakże bezskutecznie.

Pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia roszczeń, a nadto powołując się na okoliczności dotyczące jej nękania przez nieokreślone bliżej osoby, podniosła zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez stronę powodową.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny,

Pozwana L. P. od 21 lipca 2000 r., była najemcą lokali mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), który znajdował się w zasobie mieszkaniowym powodowej G.. W związku z nieregulowaniem należności z tytułu czynszu i opłat umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r.

Dowód: - umowa najmu z dnia 21 lipca 2000 r., k. 14-16, pismo z dnia 25 października 2013 r. k. 17-18 w aktach sprawy Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu sygn.akt VIII C 2171/15.

Pozwana od 1983 r. cierpi na przewlekłą chorobę – miastenię. Została uznana za częściowo i trwale niezdolną do pracy. Pobiera świadczenie rentowe w wysokości 735,28 zł netto miesięcznie. Pozwana nie pracuje.

Dowód: - wypis z treści lekarza orzecznika ZUS z dnia 16 czerwca 1999 r. k. 21, - odcinek przekazu pocztowego z 26 lutego 2016 r. k. 22, - zeznania pozwanej L. P. złożone na rozprawie z dnia 9 czerwca 2016 r. k. 31.

Pozwana przez cały sporny okres zajmowała lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...).

bezsporne

Na dzień 31 października 2015 r. stan zadłużenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przy ul. (...) we W. za okres od 1 stycznia 2014 r. wynosił 15.294,67 zł, w tym: 14.047,17 zł opłaty za korzystanie z lokalu oraz 1.247,50 zł skapitalizowane odsetki ustawowe liczone każdorazowo w okresach miesięcznych.

Dowód: - zestawienia należności – k. 7-11.

Strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty zadłużenia w wysokości 47.448,39 zł za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

Dowód: - wezwanie do zapłaty z dnia 12.01.2016 r. k. 12.

Sąd zważył co następuje,

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Ustalając stan faktyczny, Sąd oparł się na niebudzących wątpliwości dowodach rzeczowych w postaci dokumentów złożonych przez stronę powodową, tj. kartoteki rozliczeń oraz przedsądowego wezwania do zapłaty z dnia 12 stycznia 2016 r., a także dopuścił z urzędu dowód z akt sprawy eksmisyjnej VIII C 2171/15 toczącej się przed tutejszym Sądem, a mianowicie z dokumentów w postaci: umowy najmu z dnia 21 lipca 2000 r. oraz pisma wypowiedzającego umowę z dnia 25 października 2013 r.

Powoływany jako jednoznaczna podstawa żądania art. 18 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. U. z 2014 r. poz. 150 – dalej ustawa) stanowi, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Mając na uwadze całokształt materiału dowodowego, Sąd doszedł do przekonania, iż żądanie należności za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 30 kwietnia 2004 r. do 31 grudnia 2013 r. nie znajduje uzasadnienia w ustalonym stanie faktycznym. Pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowanego lokalu dopiero z dniem 31 grudnia 2013 r., w tych okolicznościach żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 2004 r. do dnia 31 grudnia 2013 r., jest pozbawione podstaw faktycznych i prawnych. Pozwanej w tym okresie przysługiwał tytuł prawny

do lokalu położonego przy ul. (...) we W. wynikający z umowy najmu. Istnienie takiego tytułu wyklucza możliwość formułowania roszczeń o których mowa w art. 18 ust. 1 i 2 cytowanej wyżej ustawy. Sąd jest związany podstawami faktycznymi i prawnymi powództwa jednoznacznie określonymi w pozwie, zaś strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie wskazała alternatywnych podstaw prawnych żądania.

Odnosnie zarzutu przedawnienia roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, stwierdzić należy, że kwoty odpowiadające czynszowi, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy przedawniają się w okresie trzyletnim. Zatem zarzut przedawnienia nie zasługiwał na uwzględnienie. Pozew został wniesiony 5 lutego 2016 r., stąd roszczenia odszkodowawcze za okres od stycznia 2014 r., do dnia 31 października 2015 r. nie uległy przedawnieniu.

Na podstawie bezspornej treści kartoteki lokalu, Sąd obliczył sumę należności głównych za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od stycznia 2014 r. do października 2015 r., które wynosiły 14.047,17 zł.

Oprócz należności głównych zasądzeniu podlegały ustawowe odsetki, liczone wyłącznie od uwzględnionych należności głównych, skapitalizowane na dzień 31 października 2015 r. Przy obliczaniu tych odsetek Sąd uwzględnił w poszczególnych okresach zmiany salda zadłużenia wynikające z naliczeń i dokonywanych korekt. Suma tych odsetek wyniosła 1.247,50 zł, a nie jak to domagała się strona powodowa - 17.878,66 zł. Stąd powództwo w zakresie odsetek także częściowo oddalono.

Sąd nie podzielił zarzutu pozwanej dotyczącego sprzeczności żądania odszkodowania z zasadami współżycia społecznego. Nie jest wystarczającym powodem do oddalenia tego żądania zła sytuacja materialna czy zdrowotna pozwanej, która nie uniemożliwia samodzielnego funkcjonowania. Również orzeczona niezdolność do pracy pozwanej nie ma charakteru całkowitego. Wskazać należy, że twierdzenia pozwanej dotyczące rzekomego nękania czy też molestowania przez bliżej nieokreślone osoby, nawet przy hipotetycznym założeniu prawdziwości, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia, jak ze pozwana nie twierdziła ani wykazywała, aby do opisanych przez pozwana sytuacji przyczyniła się G.W.. Nie można zatem uznać, że strona powodowa naruszyła w jakikolwiek sposób zasady współżycia społecznego.

Jeżeli bowiem dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 481 § 1 k.c.), a jeśli wysokość odsetek nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (art. 481 § 2 k.c.). Dlatego też, Sąd zasądził odsetki ustawowe od kwoty 14.047,17 zł od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 14.047,17 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty i odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 1.247,50 od dnia 5 lutego 2016 r. do dnia zapłaty. Z uwagi na to, iż od 1 stycznia 2016 r. dotychczasowe „odsetki ustawowe” określone w art. 481 k.c. są nazwane „ustawowymi odsetkami za opóźnienie” – Sąd w pkt. I wyroku odpowiednio dostosował uwzględnione roszczenie określone w pozwie do nowej terminologii.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt I i II wyroku.

Orzeczenie o kosztach zawarte w pkt 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 pozwanej kwoty 64.060,21 zł, z czego zasądzona została kwota 14.047,17 zł, stwierdzić zatem należy, iż strona powodowa wygrała sprawę w 24 %. Pozwana natomiast wygrała sprawę w 86 %. Koszty poniesione w sprawie wynosiły łącznie 10.404 zł (3.204 zł + 7.200 zł). Orzeczenie zawarte w pkt. III wyroku stanowi wyraz stosunkowego rozdzielania kosztów, a zatem Sąd zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.497 zł tytułem stosunkowego zwrotu kosztów procesu.