

Sygn. akt I C 139/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Andżelika Iwaniec

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2018 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.- Zarządu Zasobu Komunalnego

przeciwko J. S., R. S. i D. S.

o zapłatę

I. umarza postępowanie w części obejmującej żądanie zasądzenia kwoty 31 254,23 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 9 listopada 2016 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala.

Sygn. akt I C 139/18

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. działająca przez Zarząd Zasobu Komunalnego domagała się w pozwie (k.5-7) zasądzenia na jej rzecz solidarnie od pozwanych J. S., R. S. i D. S. kwoty 87 906,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 40 839,05 zł od dnia 1.09.2016 r. do dnia poprzedzającego dzień wniesienia pozwu,

- od kwoty 87 906,05 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu żądania podano, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), w związku z czym strona powodowa obciążała pozwanych odszkodowaniem (w wysokości czynszu, jaki przypadaby na lokal zajmowany przez pozwanych) oraz opłatami niezależnymi od właściciela, pozwani nie regulowali jednak należnych powodowi opłat za bezumowne korzystanie z tego lokalu. Ogółem zaległości pozwanych w okresie bezumownego korzystania z lokalu, tj. do dnia 31.08.2016 r., zdaniem strony powodowej, wyniosły 87 906,05 zł.

Zgodnie z dyspozycją art. 481 par. 1 kodeksu cywilnego strona powodowa dokonała naliczenia odsetek za czas opóźnienia w zapłacie na dzień 31.08.2016 r. i ich sumę doliczyła do kwoty należności głównej – a następnie na podstawie art. 482 par. 1 k.c. wniosła o zasądzenie odsetek również od zaległych odsetek, od chwili wytoczenia o nie powództwa (tj. od dnia wniesienia pozwu).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym (pod sygn. akt I Nc 1805/16) w dniu 21.11.2016 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu uwzględnił w całości żądanie zawarte w pozwie (k.25).

Sprzeciwy od ww. nakazu skutecznie wnieśli wszyscy pozwani, zaskarżając nakaz w całości i wnosząc o oddalenie w stosunku do nich powództwa również w całości.

W sprzeciwach (o zbliżonej bądź jednakowej treści - k.32, 41, 74-75, 83-84) pozwani podnieśli:

-zarzut powagi rzeczy osądzonej co do części roszczenia (nie precyzując dokładnie kwoty) wskazując, że przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia- Śródmieścia toczyło się już postępowanie pod sygn. akt VIII C 885/05, zakończone prawomocnym wyrokiem, w oparciu o który przeprowadzono postępowanie egzekucyjne (sprawa KM 1675/08) i skutecznie od pozwanych wyegzekwowano należność,

-zarzut przedawnienia wierzytelności objętej pozwem, z powołaniem się na treść art. 118 k.c.,

-zarzut nieudowodnienia roszczenia, kwestionując jego wysokość, podnosząc, że nie znajduje ona podstaw w dowodach przedstawionych w pozwie,

-zarzut braku podstaw do naliczania należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w sytuacji gdy w dniu 19.04.1995 r. powód zawarł z pozwaną J. S. umowę najmu mieszkania przy ul. (...) i umowa ta nigdy skutecznie nie została przez powoda rozwiązana,

-zarzut przedwczesności powództwa o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, przed wytoczeniem powództwa o wydanie rzeczy w sytuacji przyjęcia, że pozwani nie dysponują tytułem prawnym do lokalu.

Po doręczeniu odpisów sprzeciwu strona powodowa złożyła pismo procesowe datowane na 12.02.2018 r. (k.124-125) w którym ograniczyła żądanie do kwoty 56 651,82 zł oraz odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych:

- od kwoty 40 839,05 zł od dnia 1.09.2016 r. do dnia poprzedzającego dzień wniesienia pozwu,

- od kwoty 56 651,82 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Uzasadniając zmianę stanowiska w sprawie strona powodowa podała, że Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia wyrokiem z 15.12.1997 r. (sygn.. akt I C 991/96) nakazał pozwanym J. i R. S., aby wraz z osobami których prawa reprezentują opróżnili, opuścili i wydali Gminie W. w stanie wolnym lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...). Następnie wyrokiem z 3.11.2005 r. (sygn.. akt VIII Cupr 885/05) Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia zasądził solidarnie od ww. pozwanych na rzecz Gminy W. kwotę 7 075,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami. W związku z faktem, że pozwani nie regulowali w dalszym ciągu należnych powódce opłat za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 10.01.2004 r. do 31.08.2016 r. zaległości pozwanych z tego tytułu wyniosły 56 651,82 zł i do tej kwoty strona powodowa ograniczyła żądanie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani J. S., R. S. i D. S. zamieszkują w będącym własnością Gminy W. lokalu mieszkalnym położonym we W. przy ul. (...).

(okoliczność bezsporna)

Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia wyrokiem z 15.12.1997 r. (sygn.. akt I C 991/96) nakazał pozwanym J. i R. S., aby wraz z osobami których prawa reprezentują opróżnili, opuścili i wydali Gminie W. w stanie wolnym lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...). Następnie wyrokiem z 3.11.2005 r. (sygn.. akt VIII Cupr 885/05) Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia zasądził solidarnie od ww. pozwanych na rzecz Gminy W. kwotę 7 075,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia z 15.12.1997 r. oraz wyrok tegoż Sądu z 3.11.2005 r., k.126-129).

Sąd zważył co następuje:

I. Żądania takie jak zgłoszone w pozwie w stosunku do pozwanych oparcie znajdują w przepisach ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.). Zgodnie z art. 18. 1 tejsze ustawy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to 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 (art. 18.2 u.o.p.l.).

Odnosząc się w tym miejscu do dwóch podniesionych przez pozwanych zarzutów należy stwierdzić, że po pierwsze z wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia z 15.12.1997 r. (sygn.. akt I C 991/96) nakazującego pozwany J. i R. S., aby wraz z osobami których prawa reprezentują opróżnili, opuścili i wydali Gminie W. w stanie wolnym lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) wynika jednoznacznie, iż stron tego postępowania nie mógł po roku 1997, wbrew stanowisku pozwanych, łączyć stosunek najmu nawiązany w oparciu o umowę najmu z 19.04.1995 r. W przeciwnym razie przywołany wyrok Sądu nie mógłby zapaść (nie można eksmitować osób dysponujących uprawnieniem do korzystania z lokalu). Skoro zaś pozwani nie przedstawili żadnych dowodów na okoliczność nawiązania stosunku najmu ze stroną powodową to należy przyjąć, że zajmują od 1997 r. lokal mieszkalny położony przy ul. (...) bez tytułu prawnego. Za nieskuteczny należało uznać także zarzut dotyczący przedwczesności powództwa ze względu na dochodzenie przez właściciela rzeczy roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przed wytoczeniem powództwa windykacyjnego, albowiem pomijając już wadliwą wykładnię przepisów art. 224 i n. k.c. dokonaną przez pozwanych, należy stwierdzić, że normą która znajduje zastosowanie w analizowanym stanie faktycznym jest norma zawarta w art. 18 u.o.p.l., jako wynikająca z przepisu szczególnego nie zaś normy zawarte w art. 224 i n k.c.

Przechodząc do analizy zasadności żądania zawartego w pozwie w kontekście przywołanego przepisu art. 18 u.o.p.l. oraz zebranego w sprawie materiału dowodowego należy stwierdzić, że w ocenie Sądu niewątpliwie strona powodowa, gdy idzie o dokumenty, które mogłyby świadczyć o istnieniu wierzytelności dochodzonej pozwem, przedłożyła jedynie dwa ich rodzaje: wezwania do zapłaty z 11.10.2016 r. i tzw. zestawienia należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wg stanu na 31.08.2016 r. Zestawienia należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu należy traktować jako oświadczenie strony równoważne twierdzeniu strony, co najwyżej uprawdopodobniające (nie udowadniające) okoliczność istnienia zobowiązania w danej wysokości. Jako dokument prywatny o ograniczonej mocy dowodowej należy ocenić wezwania do zapłaty z 11.10.2016 r.

Zdaniem Sądu materiał dowodowy zaoferowany przez stronę powodową, w sytuacji takiej a nie innej postawy pozwanych (podniesiony w sprzeciwach zarzut nieudowodnienia zasadności i wysokości roszczenia), należy ocenić jako dalece niewystarczający dla przyjęcia, że powodowa Gmina wykazała, iż należność dochodzona pozwem istnieje, jest wymagalna. Uznać należy, że powód nie przedstawił kluczowych dokumentów umożliwiających stwierdzenie zasadności powództwa (mimo doręczenia powodowi odpisów sprzeciwów i możliwości przedstawienia nie tylko dodatkowych twierdzeń, analizy zarzutów pozwanych, ale także dowodów na potwierdzenie zasadności żądania).

Powód nie złożył do akt sprawy żadnych dokumentów umożliwiających weryfikację wycień przedstawionych w pozwie i materiale do niego dołączonym. Brak teczki akt lokalowych, umów najmu zawartych pierwotnie na ten lokal. Brak jakiegokolwiek dokumentu potwierdzającego wielkość lokalu i wskazującego na wysokość czynszu za metr kwadratowy który winien być naliczany za ten lokal. Ta druga wielkość (czynsz) winna być wykazana bądź poprzez przedstawienie umów najmu dotyczących tego samego czy też analogicznych lokali, bądź też stosownych uchwał prawa miejscowego odnoszących się do wysokości obowiązujących stawek czynszu za lokale komunalne. Dopiero po określeniu tych dwóch wielkości (powierzchnia lokalu i stawka miesięczna czynszu za metr kwadratowy) możliwe byłoby ustalenie należności za lokal opisany w pozwie za dany miesiąc za który dochodzone było roszczenie. Poza równowartością czynszu strona powodowa dochodziła również tzw. opłat za media, na które składały się należności za dostarczaną do lokalu wodę, odbiór nieczystości ciekłych, wywóz śmieci, należności za energię elektryczną, ogrzewanie (?). Strona powodowa nie przedstawiła w jaki sposób te należności zostały wyciągnięte (kwota za każde z mediów,

wyliczenie wg powierzchni lokalu, ilości osób, wielkości zużycia energii czy wody), nie dołączyła jakichkolwiek dokumentów wskazujących, że opłaty te zostały na rzecz dostawców mediów poniesione.

W zakresie w jakim strona powodowa cofnęła pozew wobec pozwanych pismem z 12.02.2018 r. Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. postępowanie umorzył o czym orzeczono w punkcie I wyroku, w pozostałym zakresie, w przywołanych wyżej okolicznościach Sąd uznał, że strona powodowa nie udowodniła swojego żądania co do wysokości i dlatego też powództwo należało oddalić opierając się na treści art. 6 k.c. – o czym Sąd orzekł jak w pkt. II wyroku.

II. Na marginesie jedynie należy zauważyć, że gdyby nie doszło do oddalenia powództwa w z przyczyn opisanych w punkcie I uzasadnienia to za zasadny, co do części roszczenia, należałoby uznać drugi z zarzutów podniesionych przez pozwanych - zarzut przedawnienia.

By ustalić jego zasadność należało w pierwszym rzędzie stwierdzić z jakiego rodzaju roszczeniem mamy do czynienia w analizowanym przypadku, art. 118 k.c. różnicuje bowiem długość terminów przedawnienia w zależności od charakteru danego roszczenia z którym wierzyciel występuje przeciwko dłużnikowi.

Na bazie przytoczonego wyżej art. 18 ust. 1 u.o.p.l. w doktrynie i orzecnictwie za utrwalony należy uznać pogląd, że roszczenia odszkodowawcze przeciwko osobom zajmującym lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są roszczeniami o świadczenia okresowe bowiem odszkodowanie to (zarówno zasadnicze jak i uzupełniające) winno być płacone regularnie w odstępach miesięcznych.

Skoro zaś tak to w myśl art. 118 k.c. takie roszczenie odszkodowawcze ulega przedawnieniu z upływem lat trzech.

Pozew w tej sprawie został wniesiony 9.11.2016 r., wobec powyższego roszczenia zgłoszonych w pozwie, które stały się wymagalne przed datą 9.11.2013 r. musiałyby być uznane za przedawnione i w związku z tym zarzut przedawnienia podlegałby uwzględnieniu w tym zakresie.