

Sygn. akt **IC 681/15**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Marta Krawiec-Klimczak

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. W. – (...)**

przeciwko **B. A.**

o zapłatę

wskutek sprzeciwu wniesionego przez B. A. od nakazu zapłaty z 3 kwietnia 2015 r., sygn. akt (...)

I. umarza postępowanie co do kwoty 12.131,44 zł;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala.

Sygn. akt **IC 681/15**

UZASADNIENIE

Pozwem z 27 stycznia 2015 r. (k.2) strona powodowa(...) W. (...)wniosła o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych B. A. i A. A. kwoty 41.182,07 zł z ustawowymi odsetkami naliczanymi: od kwoty 32.273,57 zł od 1 września 2014 r. do dnia poprzedzającego wniesienie powództwa oraz od kwoty 41.182,07 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu. Uzasadniając swe żądanie, strona powodowa wskazała, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...). Z tego względu obciążani są odszkodowaniem w wysokości czynszu, jaki byłby od nich pobierany, a także opłatami niezależnymi od właściciela. Zaległość z tego tytułu za okres od 1 sierpnia 2009 r. do 31 sierpnia 2014 r. wynosi łącznie 41.182,07 zł, w tym 32.273,57 zł należności głównej i 8.908,50 zł odsetek skapitalizowanych.

Postanowieniem z 6 lutego 2015 r. (k.14) pozew został odrzucony w stosunku do pozwanego A. A., z uwagi na śmierć pozwanego przed wniesieniem pozwu.

Nakazem zapłaty z 3 kwietnia 2015 r. (k.17), wydanym w postępowaniu upominawczym pod sygn. akt (...), Sąd w całości uwzględnił powództwo wobec B. A..

Pozwana B. A. wniosła od powyższego nakazu sprzeciw (k.18, k.25), zaskarżając go w całości. Pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia, a ponadto podniosła, że strony zawarły umowę, na podstawie której pozwana odpracowuje zadłużenie poprzez wykonywanie prac na rzecz Gminy.

W odpowiedzi na sprzeciw (k.38-39) strona powodowa wskazała, że cofa pozew co do kwoty 12.131,44 zł bez zrzeczenia się roszczenia i wnosi o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kwoty 29.050,63 zł wraz z odsetkami: od kwoty 24.869,46 zł od 1 września 2014 r. do dnia poprzedzającego wytoczenie powództwa oraz od kwoty 29.050,63 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Wskazała, że powództwo zostało ograniczone do kwoty roszczeń nieprzedawnionych, tj. za okres od 27 stycznia 2012 r. do 31 sierpnia 2014 r. Strona powodowa wyjaśniła, że zawarła z pozwaną umowę z 13 listopada 2013 r., powołaną w sprzeciwie. Zadłużenie, którego dotyczyła umowa, obejmowało w szczególności należności dochodzone w niniejszej sprawie; obejmowało również zadłużenie nieobjęte powództwem. Kwoty zaksięgowane w kartotece finansowej lokalu z tego tytułu były zarachowane na poczet należności najwcześniej wymagalnych i nie dotyczyły należności objętych sporem w niniejszej sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

B. A. zajmuje bezumownie należący do G. W. lokal mieszkalny położony przy ul. (...) we W..

bezsporne

Za okres od 1 sierpnia 2009 r. do 31 sierpnia 2014 r. strona powodowa obciążyła B. A. należnościami w łącznej kwocie 41.182,07 zł, w tym 32.273,57 zł należności głównej i 8.908,50 zł odsetek skapitalizowanych.

Za okres od 27 stycznia 2012 r. do 3 sierpnia 2014 r. strona powoda obciążyła pozwaną należnościami w łącznej kwocie 29.050,63 zł, w tym 24.869,46 zł należności głównej i 4.181,17 zł odsetek skapitalizowanych. Za okres powyższy strona powodowa nie uwzględniła żadnych wpłat ze strony pozwanej.

Dowody:

- kartoteka finansowa lokalu (k.3, k.40)

W dniu 13 listopada 2013 r. G.W. zawarła z B. A. umowę dotyczącą zamiany formy spłaty zadłużenia ze świadczenia pieniężnego na świadczenie rzeczowe. W umowie strony wskazały, że regulowanie zaległych należności może nastąpić poprzez spełnienie świadczenia rzeczowego w zamian za świadczenie pieniężne. Zadłużenie podlegające spłacie w ten sposób miało obejmować opłaty za używanie lokalu w postaci odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (z umowy wykreślono wzmiankę o możliwości spłaty w ten sposób czynszu najmu). Strony wskazały, że zadłużenie z tego tytułu wynosi na dzień 1 listopada 2013 r. 98.576,12 zł, zaś pozwana oświadczyła, że uznaje to zadłużenie i nie kwestionuje jego wysokości.

W umowie zastrzeżono, że przedmiotem świadczeń rzeczowych będą drobne prace porządkowe, remontowo-konserwacyjne, usługowe lub inne drobne prace wykonywane na rzecz G.W.. Wartość świadczenia rzeczowego miała być ustalana jako iloczyn rzeczywistego czasu wykonywania świadczenia oraz stawki w wysokości 10 zł za godzinę pracy. Wartość świadczeń rzeczowych miała być zaliczana na najdalej zalegające należności pieniężne, o ile umowa najmu nie stanowi inaczej.

Dowody:

- kopia pisma z 29.11.2013 r. (k.20)
- kopia skierowania do wykonania zastępczego świadczenia rzeczowego (k.21)
- kopia pisma z 21.11.2013 r. (k.22)
- kopia pisma z 5.11.2014 r. (k.23)
- kopia umowy z 13.11.2013 r. (k.24)

Pozwana wraz z mężem w ramach realizacji umowy z 13 listopada 2013 r. odpracowała świadczenia rzeczowe w wymiarze 1.488 godzin, o łącznej wartości 14.880 zł. Strona powodowa nie zaliczyła tej kwoty na poczet należności za okres od 1 sierpnia 2009 r. do 31 sierpnia 2014 r., uznając, że podlega ona zaliczeniu na poczet zadłużenia za okres wcześniejszy.

okoliczność przyznana przez stronę powodową (k.55)

Pismem z 6 października 2014 r. strona powodowa wezwała pozwaną B. A. do zapłaty kwoty 69.342,97 zł tytułem zaległych należności przysługujących G. W. za korzystanie z lokalu mieszkalnego, wraz z należnymi odsetkami (kwota powyższa, zgodnie z oświadczeniem G., nie uwzględniała naliczonych odsetek). Strona powodowa wyznaczyła pozwanej termin 7 dni na spełnienie świadczenia.

Dowody:

- kopia pisma z 6.10.2014 r. (k.4)

Pozwana w dniu 6 sierpnia 2015 r. dokonała wpłaty w kwocie 19.200 zł, wskazując, że domaga się zaliczenia jej na zaległości od lipca 2015 r. wstecz. Wbrew żądaniu pozwanej została ona zaliczona na poczet zadłużenia sprzed 1 sierpnia 2009 r., objętego nakazem zapłaty wydanym w sprawie o sygn. (...). Na poczet należności za okres od 1 sierpnia 2009 r. do 31 sierpnia 2014 r. zaliczono natomiast nadwyżkę z rozliczenia mediów w kwocie 1.778,60 zł, zaksięgowaną 10 października 2015 r.

Dowody:

- kopia zgłoszenia z 8.10.2015 r. (k.52)
- kopia pisma z 5.11.2015 r. (k.53)
- potwierdzenie wpłaty (k.54)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu, gdyż z uwagi na niekompletną i wyrywkową informację o sposobie rozliczenia wpłat, a także składnikach zadłużenia, nie sposób było ustalić, czy i w jakim zakresie dochodzona kwota nadal jest wymagalna.

W części, w jakiej pozew został cofnięty, postępowanie umorzono w punkcie I wyroku na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c. Pozwana w określonym jej terminie nie sprzeciwiła się cofnięciu pozwu (por. k.42, k.43). Cofnięcie pozwu nie nastąpiło wskutek spełnienia świadczenia, lecz stanowiło wyłącznie reakcję na podniesienie zarzutu przedawnienia, co jasno wynika z treści pisma zawierającego oświadczenie o cofnięciu pozwu.

W sprawie bezspornym było, że pozwana (wraz ze swoim zmarłym mężem) w okresie objętym pozvem zajmowali lokal strony powodowej bez tytułu prawnego. Pozwana nie kwestionowała tego, że nie uiszczała należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Strona powodowa z kolei przyznała, że pozwana w toku procesu dokonała wpłaty w kwocie 19.200 zł, a ponadto że na podstawie umowy z 13.11.2013 r. pozwana odpracowała dług do kwoty 14.880 zł. Spór dotyczył tego, w jaki sposób powinna być rozliczona kwota spłaconego zadłużenia i czy mogła podlegać zaliczeniu na poczet należności dochodzonych w niniejszej sprawie. Pozwana wskazała, że nie była informowana ani o sposobie rozliczenia jej świadczeń rzeczowych, ani o tym, jak zaliczono wpłatę 19.200 zł, ani wreszcie o tym, jak ustalano wysokość jej aktualnego zadłużenia i ile ona wynosi. Wyjaśniła w związku z tym, że nie jest w stanie się w żaden sposób odnieść do żądań strony powodowej, gdyż mimo jej interwencji nigdy nie uzyskała jasnych i konkretnych wyjaśnień w powyższych kwestiach. Z kolei strona powodowa konsekwentnie utrzymywała, że wszelkie księgowania mogące pomniejszyć zadłużenie pozwanej zaliczane były na poczet najwcześniejszego zadłużenia pozwanej i nie były wystarczające, aby doprowadzić do wygaśnięcia wierzytelności objętej niniejszym postępowaniem. Na tę okoliczność

nie przedstawiła jednak żadnych konkretnych dowodów, ograniczając się do przedstawienia własnych – bardzo lakonicznych i niekonkretnych – twierdzeń co do sposobu zaliczenia wpłat i świadczeń rzeczowych.

Podstawę żądania pozwu stanowi art. 18 ust 1 i ust. 2 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym 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 od osoby zobowiązanej do jego uiszczenia odszkodowania uzupełniającego. Wysokość odszkodowania, jakiego może domagać się właściciel od osób bezprawnie zajmujących jego lokal, określona została w w/w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowiącym, że powinno ono odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, przy czym osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (art.18 § 2 i 3). Pozwana co do zasady nie kwestionowała tego, że stronie powodowej należy się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, którego wysokość powinna odpowiadać czynszowi, jaki strona powodowa mogłaby otrzymać z tytułu najmu przedmiotowego lokalu. Pozwana zasadniczo nie zgłaszała również żadnych zastrzeżeń co do prawidłowości zastosowanych w kartotece lokalowej stawek miesięcznych odszkodowania, w związku z czym Sąd nie miał podstaw, aby weryfikować prawidłowość naliczeń dokonywanych przez stronę powodową (aczkolwiek wskazać wypada, że strona powodowa w istocie nie przedstawiła żadnych dowodów potwierdzających prawidłowość księgowania w kartotece lokalowej, takich jak np. cykliczne zawiadomienia o stawkach i sposobie naliczenia odszkodowania).

W sprawie poza sporem pozostawało, że na poczet zobowiązań pieniężnych pozwanej z tytułu korzystania z lokalu zaliczyć należało łącznie 35.858,60 zł, czyli kwotę wyższą niż kwota podtrzymanego powództwa (29.050,63 zł). Zaliczeniu na poczet zadłużenia pozwanej podlegały: kwota 14.880 zł stanowiąca ekwiwalent świadczenia rzeczowego, kwota 19.200 zł wpłacona przez pozwaną w toku procesu, kwota 1.778,60 zł tytułem nadpłaty za media. Strona powodowa mimo zobowiązania nie przedstawiła jasnego, zrozumiałego i szczegółowego rozliczenia tych kwot, ograniczając się do ogólnikowego stwierdzenia, że zaliczyła je na poczet innych zobowiązań pozwanej. Wskazać jednak należy, że skoro strona powodowa zalicza wpłaty i świadczenia rzeczowe pozwanej na poczet innych zobowiązań, niż objęte sporem, powinna w pierwszym rzędzie wskazać na jakie **konkretnie** zobowiązania je zaliczyła (na poczet należności w jakich kwotach, za jakie miesiące, czy była to należność główna czy odsetki), a także wykazać, że takie zobowiązania w ogóle istniały.

Uznanie długu zawarte w umowie z 13.11.2013 r., na które strona powodowa się powołała, jest w tym zakresie nieprzydatne, gdyż nie precyzuje w ogóle jaki dług jest objęty uznaniem, jakie należności i za jakie okresy się nań składają i nie sposób ustalić, w jaki sposób wyliczona została kwota uznania. Ponadto Sądowi jest wiadomym z innych spraw tego rodzaju, że dłużnik składając oświadczenie o uznaniu długu w ramach procedury oddłużeniowej w Gminie nie ma zwykle wiedzy o tym, jakie są składniki uznawanego długu i nie może zrezygnować ze złożenia oświadczenia o uznaniu długu w kwocie podanej przez Gminę, gdyż wiązałoby się to w praktyce z odmową dalszego procedowania jego wniosku o umorzenie, rozłożenie na raty lub umożliwienie świadczenia zastępczego. W związku z tym miarodajność tego typu oświadczeń jest wątpliwa, zaś wyjaśnienia pozwanej w niniejszej sprawie potwierdzają, że nie ma ona żadnej wiedzy odnośnie tego, jakie konkretnie należności złożyły się na kwotę uznanego długu i jakie są jej składniki.

W sprawie nie było spornym, że pozwana dokonała wpłaty w dniu 6.08.2015 r. na kwotę 19.200 zł (k.54), zwracając się następnie o szczegółowe rozliczenie na nowo kartoteki finansowej lokalu, z uwzględnieniem tej wpłaty zgodnie z dyspozycją pozwanej, tj. na poczet należności „od lipca w dół”, tj. od lipca 2015 r. wstecz. Zgodnie z art. 451 § 1 zd. 1 k.c. dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. W przypadku zobowiązań z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, jak również zobowiązań z tytułu czynszu najmu, osoba korzystająca z lokalu ma odrębne długi pieniężne z tytułu każdej miesięcznej płatności i może wskazać na poczet której z należności dokonuje wpłaty (czy na poczet należności bieżących, czy też zaległości, a jeśli tak – to zaległości za jaki konkretnie okres). Pozwana

wskazała w tytule wpłaty, że jej intencją jest zaspokojenie zobowiązań bieżących, a następnie dalszych, jednakże nie wedle kolejności od najdalej wymagalnych, lecz od najnowszych (licząc „w dół” od lipca). Wyjaśnienia pozwanej jednoznacznie wskazują, jaka była jej intencja przy dokonywaniu wpłaty; korespondują one z oznaczeniem tytułu przelewu.

Wierzyciel był zobowiązany zaliczyć tę wpłatę zgodnie z żądaniem pozwanej, czego jednak nie uczynił – z pisma z 5.11.2015 r. wynika, że wbrew stanowisku pozwanej samowolnie zaliczył wpłatę na poczet bliżej nieokreślonego najstarszego zadłużenia. W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy nie sposób ani zweryfikować jakie należności wierzyciel w ten sposób chciał zaspokoić, ani też Sąd nie jest w stanie samodzielnie, we własnym zakresie dokonać poprawnego przeliczenia wpłat zgodnie z intencją dłużnika. Jeśli chodzi o weryfikację zaliczenia dokonanego przez wierzyciela, to wskazać należy, że nie sprecyzowano na poczet należności za jakie okresy zaliczono wpłatę oraz jakie konkretnie miało być zadłużenie za poszczególne miesiące i z czego wynikało (czy był to czynsz najmu, czy odszkodowanie). Strona powodowa powoływała się na istnienie innego orzeczenia sądowego, dotyczącego okresu sprzed 1.08.2009 r., nie powołała jednak na tę okoliczność żadnych dowodów, Sąd zaś nie jest zobowiązany do prowadzenia w interesie jednej ze stron postępowania dowodowego z urzędu (zwłaszcza gdy strona ta jest podmiotem profesjonalnym, reprezentowanym przy tym przez fachowego pełnomocnika). Sąd nie mógł zatem stwierdzić, czy istniało i w jakiej kwocie, za jakie okresy i jak naliczone jakieś wcześniejsze zadłużenie. Nie był również w stanie zweryfikować, czy kwota ta była objęta uznaniem z 13.11.2013 r., a jeśli tak – to w jakim zakresie. Sąd nie był też w stanie odnieść się w żaden sposób do tezy strony powodowej, jakoby całość wpłaty mogła być zaliczona na poczet wcześniejszego zadłużenia – gdyż nie mógł zweryfikować ani jego kwoty, ani też sposobu zaliczenia wpłaty na jego poczet. Sąd nie był wreszcie w stanie dokonać samodzielnego zaliczenia wpłaty na poczet zadłużenia pozwanej zgodnie z jej intencją, gdyż powództwo w niniejszej sprawie dotyczy zadłużenia do 31.08.2014 r., Sąd nie ma natomiast wiedzy o tym, czy w okresie 1.09.2014 r. – 31.07.2015 r. powstawało dalsze zadłużenie, a jeśli tak – to w jakiej kwocie.

Rolą strony powodowej było przedstawienie jasnego, klarownego rozliczenia wpłaty z 6.08.2015 r., przy czym wpłata ta powinna być zaliczona zgodnie z dyspozycją dłużnika, a zatem na kolejne miesiące, licząc wstecz od lipca 2015 r. Strona powodowa nie przedstawiła takiego rozliczenia, co uniemożliwia dokonanie kontroli prawidłowości wyliczenia żądania pozwu i uniemożliwia też stwierdzenie, jaka jego część pozostaje niezaspokojona w chwili orzekania. Ponownie podkreślić w tym miejscu należy, że niezależnie od nieprawidłowości rozliczenia wpłaty (niezgodnie z dyspozycją dłużnika), strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, aby miała możliwość zaliczenia wpłaty na zadłużenie nieobjęte pozwem.

Podoba sytuacja miała miejsce w przypadku rozliczenia nadpłaty w kwocie 1.778,60 zł. Strona powodowa ograniczyła się do stwierdzenia, że została ona rozliczona (z pisma z 5.11.2015 r. wynika, że na poczet należności objętych pierwotnym nakazem zapłaty), ale nie wiadomo na poczet których konkretnie zobowiązań (za jakie konkretnie miesiące) ją zaliczono, w tym w szczególności czy zaliczono ją na to zadłużenie, które nadal było przedmiotem sporu w chwili orzekania, czy na należności przedawnione, co do których pozew cofnięto.

Jeśli chodzi o odpracowaną kwotę 14.880 zł, to zgodnie z umową z 13.11.2013 r. strona powodowa mogła ją zaliczyć na poczet najwcześniejszym wymagalnych zobowiązań, objętych uznaniem, z zastrzeżeniem § 1 umowy (z którego wynika, że zaliczenie mogło dotyczyć tylko należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie, nie zaś należności czynszowych – które z umowy zostały wykreślone, por. § 1 ust. 2 umowy, k.24). Strona powodowa wywodziła, że w/w kwotę rozliczyła na poczet zadłużenia z nakazu zapłaty z 2.06.2010 r. (sygn. (...)), jednakże nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność wysokości i składników tego zadłużenia, nie wyjaśniła również, na poczet których konkretnie należności (za jakie miesiące) zaliczyła w/w świadczenie. Twierdzenia strony powodowej nie poddają się zatem jakiegokolwiek kontroli sądowej. Dodatkowo godzi się wspomnieć, że z pisma z 5.11.2015 r. (k.53) wydaje się wynikać, że kwota uznania wskazana w umowie z 3.11.2013 r. obejmowała również należności z okresu, gdy pozwana była zobowiązana do płacenia czynszu najmu – zaś z umowy jasno wynika, że te należności nie mogły być zaspokojone poprzez świadczenie zastępcze (nic bowiem nie wskazuje, że w § 1 ust. 2 wykreślono zwrot „czynsz najmu” omyłkowo i niezgodnie z wolą stron). Nie wiadomo przy tym, czy nakaz zapłaty z 2010 r., o którym wspomina strona powodowa, dotyczył czynszu najmu, czy odszkodowania za bezumowne korzystanie, nie wiadomo też, czy strona

powodowa zaliczyła kwotę 14.880 zł na poczet należności czynszowych (co byłoby nieprawidłowe i niezgodne z umową z 13.11.2013 r.), czy też odszkodowania za bezumowne korzystanie.

Zważywszy na wszystkie powyższe wątpliwości i niejasności Sąd nie miał żadnych podstaw, aby uznać za zasadny zarzut strony powodowej, jakoby wszystkie wpłaty i zaliczenia dokonywane na korzyść pozwanej dotyczyły należności innych, niż objęte pozwem. Mając zaś na uwadze, że łączna kwota rozliczonych wpłat była wyższa, niż kwota dochodzona pozwem po ostatecznym sprecyzowaniu żądania, Sąd nie mógł uwzględnić powództwa w żadnej części. Strona powodowa nie wykazała bowiem, aby dokonane przez nią zaliczenia były poprawne i w praktyce uniemożliwiła jakąkolwiek kontrolę dokonanych rozliczeń zadłużenia (przy czym przynajmniej w zakresie wpłaty w kwocie 19.200 zł *prima facie* widać, że rozliczenie było błędne). Wobec tego, uznając żądanie za niewykazane, Sąd powództwo w oddalił w tej części, w jakiej zostało ono ostatecznie podtrzymane (punkt II wyroku).