

Sygn. akt: I C 670/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Leszek Bil
Protokolant:	p.o. sekr. sądowy Patrycja Zygmuntowicz

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2017 r. w Szczytnie na rozprawie

sprawy z powództwa L. R.

przeciwko Gminie Miejskiej S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy Miejskiej S. na rzecz powoda L. R. kwotę 1477,71 zł (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt siedem złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26 lutego 2016 r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanej Gminy Miejskiej S. na rzecz powoda L. R. kwotę 78,- zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IC 670/16

UZASADNIENIE

Powód L. R. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy Miejskiej S. kwoty 1477,71zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2005 do dnia zapłaty a także o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania podał, że w 1972 r., wybudował na gruncie pozwanej Gminy pomieszczenie gospodarcze, z którego korzystał uiszczając czynsz najmu. Gmina błędnie określiła przeznaczenie pomieszczenia „pomieszczenie garażowe” zamiast „pomieszczenie gospodarcze” w związku z czym naliczono zawyżony czynsz najmu. Żądana kwota stanowi nadpłacony czynsz najmu za okres od 1 marca 2005r. do dnia 31.03.2016 r.

Pozwana Gmina Miejska S. w odpowiedzi uznała powództwo do kwoty 1.318,27 zł . W pozostałym zakresie wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu od powoda na rzecz pozwanego. Podniosła, że najemcą lokalu wykorzystywanego do przechowywania pojazdów, położonego w kompleksie garażowym przy ul (...) w S. był ojciec powoda K. R., który zmarł w dniu 12 marca 2015r. Wówczas do pozwanego zgłosił się powód będący spadkobiercą najemcy i ubiegał się o kupno lokalu. Gdy sporządzono dokumentację, powód zażądał od pozwanej Gminy uregulowania należności z tytułu nadpłaconego czynszu. Doszło w tej sprawie do sporu i wymiany korespondencji przed procesem. Gmina przyznała, że umowa dotyczyła garażu zamiast pomieszczenia gospodarczego a w umowie określono niezgodnie ze stanem faktycznym powierzchnię pomieszczenia. Dlatego dokonano przeliczenia należnego

czynszu i zaproponowano powodowi zwrot nadpłaty. Ostatecznie pozwany ustalił nadpłatę na 1.318,27 zł za okres od 1 kwietnia 2006r. i pismem z dnia 15 kwietnia 2016r. zaproponował zwrot tej kwoty. Powód nie złożył dyspozycji co do zaoferowanej mu kwoty, więc została ona wpłacona do depozytu sądowego.

W toku procesu pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia i wskazał, że różnica żądanej przez powoda nadpłaty a uznanej przez pozwanego wynosi 159,44 zł i wynika z tego, że powód żąda należności poczynając od marca 2005r. a pozwany nie uznał części przedawnionego roszczenia za okres sprzed kwietnia 2006r.

Powód ustosunkowując się w toku rozprawy, do zarzutu złożenia przez pozwanego sumy 1318,27 zł do depozytu sądowego zaprzeczył jakoby nie odebrał zaoferowanej mu przez pozwanego kwoty. Podniósł, że pozwany nie zaoferował mu tej kwoty lecz domagał się wskazania numeru konta bankowego a powód konta nie wskazał gdyż konta w banku nie posiada.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Powód L. R. na podstawie umowy dzierżawy terenu po budowę garażu z dnia 23 maja 1972r. wybudował przy ulicy (...) w S. pomieszczenie gospodarcze.

(umowa dzierżawy terenu pod budowę garażu – k. 96- 97)

W dniu 31.03.1981r. umowę najmu lokalu użytkowego dotyczącą powyższego pomieszczenia zawarł z Zakładem (...) w S. ojciec powoda K. R.. W umowie określono powierzchnię użytkową lokalu na 6 m² i ustalono wysokość czynszu na 2,50 zł za m², podatek a także stawkę ryczałtu za wodę. Po roku 2000 w Gminie Miejskiej S. stosowano zróżnicowane stawki czynszów - wyższe dla garaży a niższe dla pomieszczeń gospodarczych.

Za garaże komunalne stawki wynosiły w poszczególnych okresach:

01.01.2000 r. – 31.12.2000 r. – 1,00zł/m²

01.01.2001 r. – 31.03.2004 r. – 1,25zł/m²

01.04.2004 r. – 30.09.2006 r. – 1,88zł/m²

01.10.2006 r. – 28.02.2009 r. – 3,00zł/m²

01.03.2009 r. – 31.01.2010 r. – 3,09zł/m²

01.02.2010 r. – 31.01.2011 r. – 3,15zł/m²

01.02.2011 r. – 31.01.2012 r. – 3,31zł/m²

01.02.2012 r. – 31.01.2013 r. – 3,48zł/m²

01.02.2013 r. – 31.01.2014 r. – 3,83zł/m²

01.02.2014 r. – 4,21zł/m²

Za pomieszczenia gospodarcze dla innych osób (nie będących najemcami mieszkań komunalnych) stawki wynosiły w poszczególnych okresach:

do – 31.05.2004 r. – 0,52zł/m²

01.06.2004 r. – 28.02.2010 r. – 0,61zł/m²

01.03.2010 r. – 28.02.2011 r. – 0,63zł/m²

01.03.2011 r. – 31.03.2011 r. – 1,26zł/m²

01.04.2011 r. – 31.03.2012 r. – 1,32zł/m²

01.04.2012 r. – 31.03.2013 r. – 1,38zł/m²

01.04.2013 r. – 31.03.2014 r. – 1,44zł/m²

01.04.2014 r. – 1,50zł/m²

(bezsporne, kopia pisma (...) w S. k 13-14)

Pomimo, iż przedmiotem najmu było pomieszczenie gospodarcze, najemca K. R. uiszczał na rzecz pozwanej Gminy czynsz najmu według wyższych stawek, stosowanych w odniesieniu do garaży.

(bezsporne)

Po śmierci K. R. spadek po nim nabył syn L. R.

(bezsporne, fakt znany urzędowo postanowienie z dnia 17 lipca 2015r. I Ns 230/15).

.Powód uiszczał nadal czynsz za najem pomieszczenia według wyższych stawek właściwych dla pomieszczeń garażowych. W dniu 28.10.2015r. zawarł on z pozwaną Gminą nową umowę najmu dotyczącą tego samego pomieszczenia, w której przedmiot najmu określono jako „ garaż o powierzchni 9,10 m²”

(dowód: umowa najmu z dnia 28.10.2015r. – k.100-101)

Po zawarciu umowy została sporządzona inwentaryzacja pomieszczenia i wówczas okazało się, że nie spełnia ono wymagań technicznych pomieszczenia garażowego a jego faktyczną powierzchnia wynosi 8,84 m². Powód wystąpił wówczas do pozwanej z roszczeniem o zwrot nadpłaconego czynszu najmu.

Wysokość nadpłaconego czynszu najmu wynosi za okres od kwietnia 2006 r. do kwietnia 2016r. – 1.318,27 zł . Wysokość nadpłaconego czynszu za okres od 1 marca 2005r. do 31.03.2016r. –wynosi 1477,71 (niezaprzeczone twierdzenia powoda - wyliczenie wartości nadpłaty – k.15, 18).

Pismem z dnia 15 lutego doręczonym pozwanej w dniu 18 .02.2016 r. powód wezwał pozwaną do zawarcia ugody lub zwrotu nadpłaconego czynszu za okres poprzedzający 10 lat od śmierci najemcy K. R. - to jest od 12 marca 2005 r.

(bezsporne, pismo powoda z dnia 15 lutego 2016r. – k 7.) W odpowiedzi pozwana zaoferowała zwrot nadpłaconego czynszu poprzez zaliczenie nadpłaty w kwocie 868,45 zł na poczet przyszłych opłat czynszowych).

(bezsporne, pismo pozwanego - k.11- 12) Powód nie zgodził się z obliczeniami pozwanego.

W dniu 5 kwietnia 2016 r. powód wniósł pozew w niniejszej sprawie.

Pismem z dnia 28.04.2016r. pozwany poinformował powoda, że uwzględnia jego roszczenia i przedkłada do podpisania aneks do umowy. Wskazał zarazem, że roszczenia powoda ulegają przedawnieniu 10- letniemu w związku z czym nadłata do zwrotu wynosi 1.318,27 zł .

(dowód: pismo pozwanego z dnia 28.04.2016r. – k.31)

W dniu 28.04.2016r. strony podpisały aneks do umowy najmu z dnia 28.10.2015r., w którym przedmiot najmu określono jako: „pomieszczenie gospodarcze o pow. 8, 84 m²” oraz ustalono czynsz w oparciu o stawki stosowane w Gminie Miejskiej S. dla pomieszczeń gospodarczych.

(dowód: aneks nr (...) – k.32- 33)

Pozwana Gmina zwróciła się do powoda o wskazanie numeru rachunku bankowego w celu zwrotu nadpłaconego czynszu. Ponieważ powód rachunku bankowego nie wskazał, pozwana wystąpiła z wnioskiem o zezwolenie na złożenie sumy 1318,27 zł do depozytu sądowego, uzasadniając wniosek odmową odbioru przez powoda kwoty 1.318,27 zł

Postanowieniem, z dnia 27 czerwca 2016 r sygn.. akt I Ns 317/16, Sąd Rejonowy w Szczytnie zezwolił Gminie Miejskiej S. na złożenie do depozytu sądowego kwoty 1.318,27 zł.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne za wyjątkiem części żądania odsetkowego. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na ciągłość - mimo śmierci najemcy K. R. - stosunku najmu lokalu. Nie był to bowiem lokal mieszkalny podlegający reżimowi z art. 691 kc. Skoro powód L. R. jest jedynym spadkobiercą dotychczasowego najemcy, to stał się on najemcą lokalu z chwilą śmierci K. R.. Miała zatem miejsce kontynuacja tego samego stosunku najmu.

Zważyć należy, że pomiędzy stronami nie było sporu co do zasady albowiem pozwana uznała powództwo do kwoty 1318,27 zł. Jak się bowiem okazało wynajmowany lokal nie stanowił garażu a przy tym posiadał inną powierzchnię niż wskazana w umowie najmu. Powyższe bezsporne okoliczności legły u podstaw niewłaściwego naliczania czynszu najmu, który był uiszczany przez ojca powoda a następnie przez powoda aż do chwili zwarcia aneksu z dnia 28 kwietnia 2016r. Nie było pomiędzy stronami sporu według jakiej stawki (właściwej dla garażu) pozwana pobierała czynsz a według jakiej (stosowanej w Gminie Miejskiej do pomieszczeń gospodarczych) powinna była ten czynsz uzyskiwać. Różnica stanowisk stron - co do wysokości kwoty nadpłaty należnej powodowi - wynikała w istocie rzeczy z podniesionego zarzutu przedawnienia. Pozwana powołała się bowiem na przedawnienie 10 - letnie. Odmawiając uznania roszczenia w części od marca 2005r do kwietnia 2006r.

Zarzut przedawnienia nie jest jednak zasadny. Zwrócić bowiem należy uwagę na art. 677 kc, z którego wynika że roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Szczególna regulacja terminu przedawnienia roszczenia o zwrot nadpłaconego czynszu łączy rozpoczęcie biegu terminu przedawnienia ze zwrotem rzeczy. W niniejszej sprawie bezspornie do zwrotu przedmiotu najmu nie doszło. Zarzut przedawnienia nie może zatem odnieść skutku.

Oznacza powyższe, że powodowi należy się zwrot nadpłaconego czynszu w kwocie 1477,71 zł -zgodnie z jego żądaniem i niekwestionowanymi przez pozwaną obliczeniami (twierdzeniami zawartymi w pozwie i załączonych pismach) - to jest za okres od marca 2005 r.

Nie jest jednak zasadne całe żądanie odsetkowe. Zobowiązanie do zwrotu nadpłaconego czynszu nie jest zobowiązaniem terminowym. Podlega ono regulacji z art. 455 kc co oznacza, że odsetki należą się powodowi dopiero od chwili upływu 7 dniowego terminu wskazanego w wezwaniu do zapłaty dnia 15 lutego 2016r. które doręczono pozwanemu w dniu 18 lutego 2016r. Na podstawie art. 481§1 kc zasądzono zatem odsetki za opóźnienie od dnia 26 lutego 2016r. oddalając dalej idące żądanie odsetkowe.

Pozwany bronił się przed żądaniem powoda zarzutem spełnienia świadczenia przez złożenie kwoty 1318,27 zł do depozytu sądowego. Zgodnie z art. 486 kc w razie zwłoki wierzyciela dłużnik może złożyć przedmiot świadczenia do depozytu sądowego. Wierzyciel dopuszcza się zwłoki gdy bez uzasadnionego powodu bądź uchyla się od przyjęcia

świadczenia, bądź odmawia dokonania czynności bez której świadczenie nie może być spełnione bądź oświadcza że świadczenia nie przyjmie.

W ocenie Sądu brak podstaw do uznania skuteczności spełnienia świadczenia poprzez złożenie przez stronę pozwaną kwoty 1.318,27 zł do depozytu . Nie wykazał bowiem pozwany, by powód popadł w opóźnienie. Brak wskazania ze strony powoda sposobu wypłaty spornej kwoty, w tym niewskazanie numeru konta bankowego(którego powód w ogóle nie posiada), nie jest równoważne z odmową przyjęcia prawidłowo zaoferowanego świadczenia.

W tych warunkach orzeczono jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach procesu na które składa się opłata od pozwu znajduje podstawę w treści art.100 kpc zważywszy na wygraną powoda niemal w całości.