

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2020 r., w sprawie I C 658/20 Sąd Rejonowy w Pabianicach oddalił powództwo Gminy Miejskiej P. skierowane przeciwko G. K. o zapłatę czynszu najmu oraz odszkodowania z bezumowne korzystanie z lokalu.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana G. K. w dniu 21 marca 1997 r. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. w budynku nr (...) przy ul. (...). Lokal składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i w.c. Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Gmina Miejska P. w czasie trwania najmu wzywała pozwaną do zapłaty należności za zajmowany lokal - w piśmie z dnia 25 kwietnia 2003 r. oraz w piśmie z dnia 28 lipca 2003 r. doręczonym pozwanej w dniu 1 sierpnia 2003 r. Umowa najmu została wypowiedziana pismem z dnia 19 listopada 2004 r. z terminem wypowiedzenia do dnia 31 grudnia 2004 r., wypowiedzenie doręczono pozwanej w dniu 15 listopada 2004 r. Gmina wzywała pozwaną pismem z dnia 10 października 2005 r. do zdania lokalu i uregulowania zaległości za lokal w kwocie 15.318,16 zł w terminie 14 dni od doręczenia wezwania. Pismo doręczono pozwanej w dniu 20 października 2005 r. Wobec wypowiedzenia stosunku najmu, Sąd Rejonowy w Pabianicach wyrokiem z dnia 15 grudnia 2006 r., sygn. akt VI C 186/06, nakazał pozwanej i osobom z nią zamieszkującym opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. w budynku nr (...) usytuowanym przy ul. (...). W piśmie z dnia 9 grudnia 2006 r. pozwana złożyła pisemne oświadczenie, w którym zobowiązała się od miesiąca grudnia 2006 r. regulować na bieżąco czynsz za lokal oraz spłacić zadłużenie po 1.000 zł miesięcznie. Jednocześnie wniosła o niekierowanie sprawy do komornika sądowego w celu opróżnienia lokalu. W dniu 17 kwietnia 2007 r. strony zawarły umowę, w której pozwana zobowiązała się spłacić zaległą należność za lokal w łącznej kwocie 20.915,67 zł, w tym: 15.717,74 zł zaległości podstawowej, 5.032,93 zł odsetek, 165 zł kosztów sądowych - w ratach po 1.000 zł z pierwszą ratą płatną do 10 marca 2007 r., pozostałe raty płatne do 10 dnia każdego miesiąca. Pozwana była informowana przez Gminę o wysokości zadłużenia za lokal w pismach z dnia: 19 maja 2011 r., 8 grudnia 2011 r., 3 kwietnia 2012 r. Wszystkie te pisma były doręczane pozwanej do rąk własnych. Pismem z dnia 13 lipca 2015 r., doręczonym 15 lipca 2015 r. oraz pismem z dnia 13 listopada 2017 r., doręczonym 20 listopada 2017 r. pozwana była wzywana do zapłaty zaległości na rzecz powódki. W dniu 20 września 2012 r. komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach M. K. w sprawie Km 1322/12 dokonał opróżnienia przedmiotowego lokalu i wydał go właścicielowi. W dniu 6 grudnia 2017 r. pozwana wystąpiła do Gminy o odroczenie na okres 3 lat spłaty zaległości za lokal w kwocie 38.640,31 zł (stan na dzień 30 listopada 2017 r.). Wniosek ten złożyła poprzez podpisanie formularza wniosku przygotowanego przez pracownika Gminy. Na formularzu widniał następujący zwrot: „uznając zadłużenie widniejące na lokalu...” po czym odręcznie został wpisany adres lokalu i kwota zaległości. W piśmie z dnia 15 lutego 2018 r. powód nie wyraził zgody na odroczenie zapłaty zaległości za lokal. Pismo doręczono pozwanej w dniu 22 lutego 2018 r. Gmina naliczyła pozwanej zaległości za lokal na dzień 30 września 2018 r. w łącznej kwocie 38.640,31 zł z tytułu czynszu w wysokości 259,80 zł, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 37.307,57 zł oraz rozliczenia kosztów mediów w wysokości 1.072,94 zł.

Poczyniwszy takie ustalenia faktyczne, Sąd I instancji zważył, że bez wątpienia przedawnione jest świadczenie okresowe w postaci czynszu za lokal, naliczonego za styczeń 2005 r. Co do zasady odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego nie jest czynszem wynikającym z przepisów k.c. regulujących umowę najmu. Obowiązek zapłaty odszkodowania pozostaje w związku przyczynowo - skutkowym z użytkowaniem lokalu przez byłego najemcę. Świadczenie jest okresowe, jeżeli polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Taki charakter mają świadczenia określone w art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, które zgodnie z postanowieniami ustawy, osoba zajmująca lokal obowiązana jest uiszczać miesięcznie, aż do czasu opuszczenia lokalu. Odszkodowanie to zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego winno odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. A zatem przyjął Sąd Rejonowy trzyletni termin przedawnienia dla roszczeń o odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu. Ponadto, zdaniem Sądu I instancji roszczenie gminy z tytułu

wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej, niezależnie od charakteru prawnego zdarzenia, którego skutkiem jest powstanie tego zobowiązania. Oznacza to, iż gospodarowanie nieruchomościami przez gminę, stanowiące jej zadanie własne, jeżeli charakteryzuje się powtarzalnością, zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym oraz jest podporządkowane zasadzie racjonalnego działania, niezależnie od uzyskiwania zysku jest je działalnością gospodarczą. W związku z tym bez znaczenia dla ustalenia terminu przedawnienia roszczenia o odszkodowanie za bezumowne zajmowanie nieruchomości jest fakt, czy jego podstawą jest czynność prawna, czy czyn niedozwolony lub jakiegokolwiek inne zdarzenie, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia, czy korzystania z cudzej rzeczy. W związku z tym, zgodnie z art. 118 k.c. względem roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej obowiązuje trzyletni okres przedawnienia. Sąd Rejonowy uznał także, iż roszczenia z tytułu rozliczenia kosztów mediów, także przedawniają się z upływem okresu trzyletniego. Opłaty eksploatacyjne nie mają charakteru świadczeń jednorazowych, podlegających przedawnieniu w okresie 10 lat, miały być one uiszczane co miesiąc w terminie zastrzeżonym dla odszkodowania, w stałej zryczałtowanej wysokości, opartej o prognozy przygotowane przez właściciela lokalu. Prognozy te były korygowane okresowo w celu urealnieniu opłat i dostosowania ich do rzeczywistych kosztów związanych z eksploatacją lokalu. Opłaty za media miały charakter cyklicznych zaliczek, każda z nich stawała się wymagalna odrębnie, nie zaś w momencie dokonania końcowego rozliczenia danego okresu.

W zakresie roszczenia o zapłatę kwoty 1.072,94 zł z tytułu kosztów świadczeń za lata 2005 – 2011, powództwo Sąd Rejonowy oddalił z uwagi na niewykazanie roszczenia w tym zakresie. Powód w zakresie tego roszczenia ograniczył się wyłącznie do przedstawienia wydruków komputerowych, które nie zostały nawet podpisane i tym samym nie mogą być uznane za dokument. W wydrukach tych wskazano na kwoty, które miałyby zostać uiszczone z tytułu zaliczek oraz kwoty z tytułu rzeczywistego kosztu. Jednakże nie sposób nawet ustalić w jaki sposób powód wyliczył ten rzekomo rzeczywisty koszt. Powód, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, nie przedstawił żadnych wskazań dotyczących zużycia wody, odczytów wodomierzy czy sposobu wyliczenia wskazanych kosztów. Nie sposób przyjąć, iż w wypadku zgłoszenia przez pozwaną zarzutu nienależności świadczeń objętych pozwem, same niepodpisane wydruki komputerowe miałyby stanowić podstawę zasądzenia roszczenia. Oceniając zasadność roszczenia w zakresie rozliczenia kosztów, Sąd Rejonowy wziął także pod uwagę treść wezwań kierowanych przez powoda wobec pozwanej. W pismach wskazujących na zadłużenie lokalu (k. 19, 20, 21) w pozycji „saldo konta opłat licznikowych” wskazywano „0 zł”, wobec czego niezrozumiałe jest dochodzenie kwot w innej wysokości po upływie 8 lat od dnia wystawienia wezwania. W pozostałej części Sąd I instancji oddalił powództwo jako przedawnione. Wskazał, że Gmina podniosła, iż pozwana oświadczeniem z dnia 5 grudnia 2017 r., doręczonym powódce 6 grudnia 2017 r. zrzekła się zarzutu przedawnienia wobec Gminy z tytułu opłat związanych z lokalem. Przepisy prawa dopuszczają możliwość, aby dłużnik zrzekł się korzystania z zarzutu przedawnienia. Musi to nastąpić po upływie terminu przedawnienia. Inaczej takie zrzeczenie się jest nieważne. W praktyce zrzeczenie się korzystania z zarzutu przedawnienia oznacza, że wierzyciel może skutecznie dochodzić przed sądem zapłaty za dług, który w pewnym momencie stał się przedawniony. Oświadczenie woli w zakresie zrzeczenia się zarzutu przedawnienia nie wymaga szczególnej formy, co więcej może być wykonane nie tylko w sposób wyraźny, ale również dorozumiany. Zrzeczenie się przez dłużnika z korzystania z zarzutu przedawnienia roszczenia musi być jednoznacznie sformułowane. Zdaniem powodowej Gminy takiego zrzeczenia pozwana miała dokonać w piśmie z dnia 6 grudnia 2017 r. Jednocześnie jednak strona powodowa powołuje się na „uznanie długu” w tym piśmie - które zostało niewątpliwie dokonane po upływie terminu przedawnienia. Nie podlega żadnym wątpliwościom interpretacyjnym, że bieg terminu przedawnienia może być przerwany jedynie przez zdarzenia wymienione w art. 123 § 1 k.c., które wystąpiły przed upływem tego terminu. Złożenie oświadczenia o uznaniu długu po upływie biegu terminu przedawnienia nie powoduje przerwania tego przedawnienia, a może jedynie być oceniane ewentualnie jako zrzeczenie się zarzutu przedawnienia. Uznanie przedawnionego roszczenia może zawierać także zrzeczenie się zarzutu przedawnienia, pod warunkiem wszakże, że z treści oświadczenia lub okoliczności, w których zostało złożone, wynika taka wola dłużnika. Zamiar dłużnika ma być więc ukierunkowany nie na oświadczenie jego wiedzy o istnieniu zadłużenia, a nawet gotowości spłaty długu w pewnych okolicznościach, ale ma być ukierunkowany na wywołanie skutku w postaci zrzeczenia się zarzutu przedawnienia.

Apelację od tego wyroku złożyła powódowa Gmina Miejska P.. Zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. wskutek braku wszechstronnego rozważenia materiału zebranego w sprawie przez przyjęcie, że pozwana podpisując oświadczenia z dnia 5 grudnia 2017 r. o uznaniu długu nie zrzekła się zarzutu przedawnienia, podczas gdy z okoliczności sprawy jednoznacznie wynika, że pozwana chciała spełnić zobowiązanie i zrzekła się ona zarzutu przedawnienia, a konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych co do faktu uznania zadłużenia i zrzeczenia się zarzutu przedawnienia przez pozwaną; art. 230 k.p.c. w związku z art. 210 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie powództwa w zakresie zapłaty kosztów świadczeń w wysokości 1.072,94 zł za lata 2005-2011 z uwagi na niewykazanie roszczenia przez powoda oraz zgłoszenie przez pozwaną zarzutu nienależności świadczenia, w sytuacji gdy ze złożonego sprzeciwu i jego uzasadnienia wyraźnie wynika, że zgłoszony zarzut nienależności świadczenia dotyczy jedynie roszczeń dochodzonych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, w toku procesu strona pozwana nie wypowiedziała się w przedmiocie wysokości dochodzonych kwot z tytułu kosztów świadczeń, ani nie zaprzeczyła prawdziwości naliczonych z tego tytułu kwot, w związku z czym winny być one uznane przez Sąd jako przyznane; naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 117 k.c. w związku z art. 118 k.c. i 123 § 1 pkt. 2 k.c. przez uznanie, że w niniejszym stanie faktycznym doszło do przedawnienia dochodzonego pozvem roszczenia, w sytuacji gdy pozwana przez podpisanie oświadczenia z dnia 5 grudnia 2017 r. uznała roszczenie jednocześnie zrzekając się przysługującego jej zarzutu przedawnienia. W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 38.640,31 zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wymagalności do dnia zapłaty i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje, na podstawie norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje:

Apelacja w sposób oczywisty jest bezzasadna. Za chybiony należy uznać zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że pozwana nie zrzekła się zarzutu przedawnienia. Jak to bezbłędnie wyłożył Sąd I instancji, oświadczenie zawierające zrzeczenie się zarzutu przedawnienia musi zostać wyrażone wprost, przez co nie może być dorozumiane. Wbrew intencjom apelacji – pozwana nie złożyła oświadczenia o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia bo żadne jej oświadczenie takiej treści nie zawiera. Bezzasadnym jest zarzut naruszenia przepisu art. 230 w zw. z art. 210 § 2 k.p.c. albowiem jest on bezprzedmiotowy jako, że roszczenie objęte tym zarzutem abstrahując od tego czy zostało udowodnione i czy okoliczności faktyczne w tym zakresie zostały przyznane przez pozwaną – jest także przedawnione. Nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut naruszenia przepisu art. 117 k.c. w związku z art. 118 k.c. i 123 § 1 pkt. 2 k.c. przez uznanie, że w niniejszym stanie faktycznym doszło do przedawnienia dochodzonego pozvem roszczenia, w sytuacji gdy pozwana przez podpisanie oświadczenia z dnia 5 grudnia 2017 r. uznała roszczenie jednocześnie zrzekając się przysługującego jej zarzutu przedawnienia. Po pierwsze – uznanie roszczenia jako złożone po upływie terminu przedawnienia było bezskuteczne a oświadczenia o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia pozwana w ogóle nie złożyła.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.