

sygn. XXV C 2295/18

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR (del.) Kamil Gołaszewski

po rozpoznaniu 5 października 2020 roku w Warszawie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko K. J.

o zapłatę kwoty 103 491,60 zł z odsetkami

I. zasądza od **K. J.** na rzecz (...) **W.** 15 815,28 zł (piętnaście tysięcy osiemset piętnaście złotych dwadzieścia osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

1. od kwoty 14 329,95 zł (czternaście tysięcy trzysta dwadzieścia dziewięć złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) za okres od 1 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty,
2. od kwoty 1 882,84 zł (tysiąc osiemset osiemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt cztery grosze) za okres od 9 lipca 2018 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III. zasądza od **K. J.** na rzecz (...) **W.** 1 631,32 zł (tysiąc sześćset trzydzieści jeden złotych trzydzieści dwa grosze) tytułem kosztów procesu, w tym 825,21 zł (osiemset dwadzieścia pięć złotych dwadzieścia jeden groszy) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

IV. wyrokowi w punkcie I nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

sygn. XXV C 2295/18

UZASADNIENIE

punktów II i III wyroku zaocznego z 5 października 2020 roku

Powód – (...) W. – pozwem wniesionym 9 lipca 2018 roku dochodził od pozwanego K. J., jako najemcy, należności z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. oraz innych należności związanych z eksploatacją lokalu za okres od 1 grudnia 2004 roku do 31 maja 2018 roku. Na dochodzoną pozwem kwotę 103 491,60 zł składało się:

- 68 010,26 zł czynszu najmu i innych należności związanych z eksploatacją lokalu (media) za okres od 1 grudnia 2004 roku do 30 czerwca 2017 roku,
- 35 481,34 zł skapitalizowanych odsetek za okres od 1 grudnia 2004 roku do 31 maja 2018 roku od należności za poszczególne miesiące.

Wobec wydania wyroku zaocznego podstawą faktyczną rozstrzygnięcia są przytoczone w pozwie twierdzenia dotyczące istnienia stosunku najmu lokalu oraz wysokości należnych świadczeń.

Powództwo zostało w części oddalone ze względu na przedawnienie roszczenia w zakresie w jakim obejmuje świadczenia wymagalne przed 9 lipca 2015 roku, tj. wcześniej niż 3 lata przed wniesieniem pozwu.

Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw roszczenia przedawnione przysługujące przeciwko konsumentowi, co do których do dnia wejścia w życie tej ustawy (9 lipca 2018 r.) nie podniesiono zarzutu przedawnienia, podlegają z tym dniem skutkom przedawnienia określonym w kodeksie cywilnym (ustawie zmienianej w art.1 ustawy nowelizującej), w brzmieniu nadanym tą ustawą. Przepisy kodeksu cywilnego w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą obejmują również art. 117§2¹ kc, zgodnie z którym po upływie terminu przedawnienia nie można domagać się zaspokojenia roszczenia przysługującego przeciwko konsumentowi.

Podstawą dla rozstrzygnięcia o zgłoszonym roszczeniu było uznanie, że w relacjach pomiędzy gminą a najemcą lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy ten ostatni jest konsumentem w rozumieniu art.117§2¹ kc. W konsekwencji upływ terminu przedawnienia należało uwzględnić z urzędu, bez względu na bierność pozwanego.

Zgodnie z art. 22¹ kc za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Takie brzmienie przepisu nadane zostało z dniem 25 grudnia 2014 roku przez art. 44 ustawy z 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta. Wcześniej przepis przewidywał, że za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, a więc nie zawierał w swojej treści wymogu aby czynność prawna była dokonywana z konsumentem.

Wobec zawarcia, w szczególności w aktualnej treści art. 22¹ kc wymogu aby czynność prawna była dokonywana z przedsiębiorcą, kwestia tego czy najemca lokalu komunalnego jest konsumentem jest rozbieżnie oceniana. W wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z 11 grudnia 2019 r., sygn. III Ca 1762/192,wydanym na tle podobnego jak w niniejszej sprawie stanu faktycznego, wskazano, że wynajmowanie lokali mieszkalnych w celem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców stanowi działalność prowadzoną w sposób aktywny i zorganizowany, co stanowi podstawę do uznania, że w tym zakresie gmina prowadzi działalność gospodarczą. Odmienną ocenę wyraził Sąd Apelacyjny w Szczecinie w postanowieniu z 28 sierpnia 2012 roku, sygn. I Acz 399/12 oceniając dopuszczalność wystąpienia przez najemców przeciwko gminie z pozwem w postępowaniu grupowym.

Sąd przychylił się do stanowiska uznającego działalność gminy w zakresie najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu za działalność gospodarczą.

W sytuacji, w której wierzycielem jest gmina, ustalenie terminu przedawnienia konkretnego roszczenia jej przysługującego, zależy od oceny, z jaką sferą działań ma ono związek; trzeba brać pod uwagę okoliczności konkretnej sprawy i kontekst prawny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003 r., sygn. akt IV CK 288/02).

W art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym określono zadania własne gminy jako "zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty". Zadania te, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych, są "zadaniami użyteczności publicznej" (art. 9 ust. 4). Z mocy art 4 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z art.9 ust.2a ustawy o samorządzie gminnym gmina oraz inna gminna osoba prawna mogą zarządzać nieruchomościami mieszkalnymi nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości w formach określonych w ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej. Z kolei z przepisu art. 9 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym, który stanowi, że gmina może prowadzić działalność gospodarczą wykraczającą poza zadania o charakterze użyteczności publicznej wyłącznie w przypadkach określonych w odrębnej ustawie, wypływa wniosek, iż zadania o charakterze użyteczności publicznej mogą być realizowane także

w drodze prowadzonej działalności gospodarczej, natomiast gdyby działalność gospodarcza miała wykraczać poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, to zgoda na jej prowadzenie musi wynikać z konkretnego przepisu prawa.

Powyższe przepisy prowadzą do wniosku, że okoliczność, że zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy stanowi zadanie własne gminy nie przesądza, że nie jest to równocześnie działalność gospodarczą. Tę gmina może bowiem prowadzić również w zakresie zadań o charakterze użyteczności publicznej. Konieczne jest więc dokonanie oceny sposobu w jakim powód zarządza swoim zasobem mieszkaniowym.

W orzecznictwie przyjmuje się, że działalność gospodarczą wyróżnia: fachowość, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalnego gospodarowania, działanie na własny rachunek, powtarzalność działań oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym. Komunalna działalność gospodarcza stanowi przykład działalności nie obliczonej na zysk. Motyw zarobkowy w przypadku tej działalności został zastąpiony motywem racjonalnego gospodarowania, rozumianym bądź, jako efektywność, bądź jako wydajność. Przy takim zaś rozumieniu komunalnej działalności gospodarczej o uznaniu za działalność gospodarczą określonych czynności faktycznych, czy też prawnych, decydować będzie aktywny i dynamiczny charakter podejmowanych działań. Przesądzającym czynnikiem jest zamierzony charakter wykonywanej działalności, jej rozmiar, organizacja przedsięwzięcia, a także sposób i stopień przygotowania przedmiotów i środków prowadzenia działalności.

Zgodnie z art.21 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) rada gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – czyni to również powód (uchwały rady (...) W. Nr (...) z dnia 2 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. M.. Nr 188, poz. 6785 z późn. zm.), Nr (...) z dnia 13 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. M.. z 2013 r. poz. 5) i uchwała Nr (...) z dnia 14 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. M.. z 2017 r. poz. 12422)). Zarządzenia zasobem mieszkaniowym odbywa się więc w sposób zaplanowany i zamierzony, a także na zasadzie racjonalnego gospodarowania.

Rada gminy uchwała także zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel, co oznacza, w połączeniu z programami gospodarowania, oznacza, że zarządzenie zasobem mieszkaniowym odbywa się w sposób zorganizowany i uporządkowany.

Wreszcie – powód tworzy jednostki organizacyjne (zakłady gospodarowania nieruchomościami) dedykowane do zarządzenia zasobem mieszkaniowym i wyspecjalizowane w tym. Uzasadnione jest również przyjęcie, że tworzenie takich jednostek zmierza do podwyższenia poziomu przygotowania do wykonywania powierzonych im czynności.

Wszystkie te okoliczności przemawiają za uznaniem, że gmina zarządzając zasobem mieszkaniowym, w tym oddając poszczególne lokale w najem, prowadzi działalność gospodarczą.

Dokonując kwalifikacji najemcy lokalu komunalnego jako konsumenta w rozumieniu art. 117§1² kc sąd miał też na uwadze cel dokonanej w 2018 roku zmiany regulacji dotyczącej przedawnienia, w szczególności odstąpienie od konieczności podniesienia zarzutu. Jak wynika z uzasadnienia projektu ustawy³ „Za przyjęciem takiego rozwiązania, uniezależniającego przekształcenie roszczenia w zobowiązanie naturalne od podniesienia zarzutu peremptoryjnego, przemawia potrzeba zapewnienia konsumentowi, jako słabszej stronie stosunku prawnego, niezbędnej ochrony. Rozwiązanie takie będzie miało też charakter dyscyplinujący uprawnionego – potencjalne zagrożenie skutkami przedawnienia już z mocy samej ustawy, a nie w wyniku podniesienia zarzutu, zmobilizuje przedsiębiorcę, aby wykonał swoje prawo podmiotowe, poprzez realizację przysługującego mu roszczenia w określonym terminie, doprowadzając w ten sposób do zgodności stanu faktycznego z obowiązującym prawem. Za wprowadzeniem omawianego rozwiązania przemawia także to, że czasowe ograniczenie możliwości dochodzenia przez przedsiębiorcę obowiązku świadczenia nie powinno być uzależnione wyłącznie od woli konsumenta będącego słabszą stroną stosunku prawnego i nie zawsze świadomego możliwości podniesienia zarzutu przedawnienia. Wobec tego, w obrocie konsumenckim uwzględnianie przedawnienia na zarzut nie wydaje się znajdować wystarczającego uzasadnienia z punktu widzenia zasad państwa

prawa, takich jak obiektywna przewidywalność skutków zachowań podmiotów prawa cywilnego oraz pewność i bezpieczeństwo obrotu prawnego.”

Wszystkie powyższe argumenty znajdują zastosowanie w niniejszej sprawie, w której po stronie dłużnika działa osoba fizyczna, a po stronie wierzyciela – gmina, nie tylko zajmująca się stale i w sposób zorganizowany wynajmowaniem nieruchomości, ale też powołująca w tym celu dedykowane tym zadaniom jednostki organizacyjne.

Przyjęcie, że powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie najmu lokali powoduje, że całość roszczeń, bez względu na to czy dotyczą roszczeń o charakterze okresowym (comiesięczne płatności) czy mają inny charakter (rozliczenia), ulega trzyletniemu przedawnieniu (art. 118 kc).

W rezultacie żądanie podlegało uwzględnieniu jedynie w części w jakiej obejmowało należności powstałe od 9 lipca 2015 roku, tj. począwszy od Lp 689 załączonej do pozwu kartoteki konta. Ich suma wynosi 14 329,95 zł.

Równocześnie, wobec objęcia żądaniem skapitalizowanych odsetek, należało dokonać ponownego ich przeliczenia celem ustalenia ich wysokości za okres od dnia następnego po terminie płatności do 31 maja 2018 roku. Suma tak obliczonych odsetek wynosi 1 882,84 zł, z uwzględnieniem, że rozliczenia w powyższym zakresie rozpoczynają się kwotą -176,55 zł (poz.691 kartoteki konta), co oznacza, że co do należności z sierpnia 2015 roku pozwany znajdował się w opóźnieniu jedynie do ich części.

Wynik obliczeń zawiera poniższa tabela:

W rezultacie powództwo podlegało oddaleniu w zakresie w jakim wykraczało poza tak ustalone kwoty.

Orzeczenie o kosztach postępowania zapadło na podstawie art.100 kpc, tj. poprzez ich stosunkowe rozliczenie w ten sposób, że na powodowi przyznany został zwrot takiej części poniesionych kosztów (5 175 zł i 100 zł opłat oraz 5 400 zł wynagrodzenia pełnomocnika), w jakiej wygrał sprawę (15,28%).

Wobec powyższego sąd orzekł jak w punktach II i III wyroku.

1 Dz.U. z 2018 r. poz. 1104

2 Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych, .

3 Druk sejmowy nr (...).