

**Sygn. akt 270/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2014r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Agnieszka Hreczańska - Cholewa**

Protokolant: **Krzysztof Musiał**

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2014r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko D. S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej D. S. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 34395 zł 22 gr ( trzydzieści cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia dwa grosze ) z ustawowymi odsetkami od kwoty 22 650,22 zł od dnia 1 lipca 2013r. do dnia zapłaty i od kwoty 11 745 zł od dnia 29 listopada 2013r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 3084,46 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 270/14

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie od pozwanej D. S. kwoty 90.325,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 58.228,88 zł od dnia 01.07.2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 32.096,43 zł od dnia 29.11.2013 r. do dnia zapłaty.

Uzasadniając żądanie pozwu strona powodowa podała, że w dniu 1 kwietnia 1995 r. zawarła z pozwaną D. S. (wówczas noszącą nazwisko K.) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), który wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, którym mowa w art. 20 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Wskazała, że pozwana wraz z T. K. wstąpiła w stosunek najmu po śmierci najemcy. Strona pozwana podniosła, że wobec braku zapłaty czynszu za 3 okresy płatności wypowiedziała pozwanej w dniu 17.07.2009 r. umowę najmu przedmiotowego lokalu. Wskazała, że pozwana pomimo wypowiedzenia jej umowy najmu nie opuściła i nie opróżniła zajmowanego lokalu mieszkalnego. Powołując się na przepis art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów wskazała, że pozwana zobowiązana jest do zapłaty na jej rzecz odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości czynszu, jaki można by uzyskać z tytułu najmu lokalu. Dodatkowo winna uiszczać opłaty z tytułu dostawy mediów w formie zaliczek. Dalej strona pozwana wskazała, że należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz z tytułu czynszu najmu wynosiło na dzień 30.06.2013

r. kwotę 58.228,88 zł, zaś odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie tych należności stanowiły sumę 32.096,43 zł. Zadłużenie pozwanej w łącznej kwocie 90.325,31 zł zostało wykazane zestawieniem należności miesięcznych opłat w wysokości czynszu wraz z opłatami za media i odsetkami. Strona powodowa podniosła, że pomimo wezwania do zapłaty pozwana nie uregulowała należności.

Pozwana D. S. na rozprawie w dniu 09.05.2014 r. wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że nie jest w stanie opłacać na bieżąco czynszu z uwagi na swoje niskie zarobki, które wynoszą 600 zł miesięcznie, podczas gdy czynsz najmu zamyka się kwotą przekraczającą 900 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 01.04.1995 r. pomiędzy pozwaną D. S. (noszącą wówczas nazwisko K.) a Gmina W. zawarto umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). bezspornym w sprawie jest, że pozwana zalega z należnościami z tytułu opłat czynszu od kwietnia 2004 r.

Pismem z dnia 05.01.2009 r. strona powodowa wezwała ozwana do uregulowania zaległości czynszowych, wyznaczając jej w tym celu miesięczny termin z pouczeniem, że w przypadku niezastosowania się do zapłaty Gmina W. zamierza wypowiedzieć stosunek najmu z trybie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Pismem Urzędu Miejskiego – departamentu Nieruchomości i Eksploatacji z dnia 21.04.2009 r. poinformowano pozwaną, że w przypadku niepodjęcia niezwłocznie działań zmierzających do uregulowania zadłużenia, Gmina W. zmuszona będzie do wypowiedzenia umowy najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...) i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. W tym samym dniu podpisano z pozwaną i T. K. aneks do umowy najmu zmieniający m.in. błędnie określony numer mieszkania zajmowany przez pozwaną. W dniu 02.07.2009 r. z mieszkania tego wymeldował się T. K..

Pozwana nadal nie uiszczała opłat z tytułu czynszu najmu. Nie regulowała także powstałych z tego tytułu zaległości. Pismem z dnia 17.07.2009 r. Gmina W. powołując się na przepis art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) wypowiedziała ze skutkiem na dzień 30.09.2009 r. najem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. z powodu zwłoki z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności.

( dowód: akta lokalowe)

Bezspornym w sprawie jest, że zaległość pozwanej z tytułu czynszu za zajmowany lokal za okres od 30.04.2004 r. do dnia 10.07.2009 r. wynosi łącznie 34 395 zł 22 gr, w tym 22 650,22 zł tytułem należności głównej oraz 11 745 zł z tytułu odsetek.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie strony powodowej zasługiwało na uwzględnienie w części.

Na dochodzoną pozew kwotę składa się należność z tytułu nieopłaconego czynszu najmu oraz odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu zajmowanego przez powódkę bez tytułu prawnego po wypowiedzeniu umowy najmu. W ocenie Sądu analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że dokonane przez stronę powodową wypowiedzenie umowy najmu jest bezskuteczne. Niezasadnym jest więc roszczenie strony powodowej w zakresie domaganie się odszkodowania za bezumowne korzystania z lokalu.

Zgodnie z art. 11 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U.2014.150 j.t. ) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny m.in., jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie

lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (ust. 2 pkt 2). W ocenie Sądu, wezwania w piśmie z dnia 21.04.2009 r. wezwania do podjęcia niezwłocznych działań zmierzających do uregulowania zadłużenia nie odpowiadają wymogowi wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Wprawdzie w katach lokalowych istnieje pismo, datowane na dzień 05.01.2009 r., w którym wyznaczono pozwanej miesięczny termin do zapłaty należności ze wskazaniem, że w przypadku niezastosowania się do wezwania Gmina W. zamierza wypowiedzieć stosunek najmu, jednakże nie może wywołać skutku prawnego, o jakim mowa w przytoczonym przepisie. W ocenie Sądu, wezwania najemcy do zapłaty zaległości z tytułu opłat czynszu z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu na spłatę zaległości stanowi rozpoczęcie procedury wypowiedzenia umowy najmu. Innymi słowy wynajmujący informuje najemcę o rozpoczęciu procedury wypowiedzenia umowy najmu, chociaż na dzień wezwania do zapłaty zaległości nie składa jeszcze oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. W ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie zamiar ten uległ ewidentnie zmianie, co skutkowało przerwaniem procedury wypowiedzenia umowy najmu. Zdarzeniem tym było podpisanie z pozwaną aneksu do umowy najmu z dnia 21.04.2009 r. jest rzeczą oczywistą, że wynajmujący realizujący procedurę wypowiedzenia umowy najmu nie zawiera z najemcą żadnych aneksów do umowy, którą właśnie wypowiada. Trudno przyjąć ażeby najemca po skierowaniu do niego pisma wyznaczającego dodatkowy miesięczny termin z zastrzeżeniem wypowiedzenia umowy najmu, pozostawał przez bliżej nieokreślony czas w niepewności wobec braku działania wynajmującego. W rozpoznawanej sprawie jest to nie tylko brak działania ale wręcz działanie wyrażające wolę kontynuowania stosunku najmu. W tych okolicznościach, zdaniem Sądu strona powodowa winna powtórzyć od nowa procedurę wypowiedzenia umowy najmu. Zaniechanie tego skutkowało przyjęciem, że wypowiedzenie dokonane pismem z dnia 17.07.2009 r. jest nieskuteczne. Tym samym na uwzględnienie zasługuje jedynie ta część roszczenia strony powodowej, w której domaga się ona zapłaty z tytułu zaległości czynszowych za okres od kwietnia 2004 do lipca 2009 r. Zgodnie z niekwestionowanym przez pozwaną wyliczenie jest to kwota 22 650,22 zł oraz skapitalizowane odsetki w wysokości 11 745 zł. Obowiązek zapłaty przez pozwaną czynszu za wynajem lokalu wynika z przepisu art. 659 par. 1 k.c. i art. 688.1 par. 1 k.c., stanowiących o obowiązku zapłaty czynszu przez najemcę, solidarnie z zamieszkałymi z nim pełnoletnimi osobami a nadto z treścią łączącej strony umowy. Roszczenie w zakresie odsetek znajduje podstawę w przepisie art. 481 k.c., zgodnie z treścią którego jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia.

Dalsze roszczenie stanowiące odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu podlegało oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach wydano na podstawie art. 100 k.p.c., zasadzając na rzecz strony powodowej kwotę 3 084,46 zł stanowiącą procentowy udział ( 38 %) w wysokości poniesionych kosztów procesy przez stronę powodową ( kwota 4 517 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 3 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z par. 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( Dz. U. 2013, poz. 490).