

Sygn. akt I C 583/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

11 września 2015

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Monika Besz-Radzichowska

po rozpoznaniu na rozprawie 03 września 2015 we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko J. L.

o zapłatę

I. umarza postępowanie w części, to jest co do kwoty 52.564,09 zł

II. zasądza od pozwanej J. L. na rzecz powoda Gminy W. kwotę 32.542,39 zł (trzydzieści dwa tysiące pięćset czterdzieści dwa złote trzydzieści dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 12 lutego 2015 oraz ustawowe odsetki liczone od kwoty 28.459,53 zł od 01 października 2014 do 11 lutego 2015;

III. nie obciąża pozwanej obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu.

Sygn. akt I C 583/15

UZASADNIENIE

Pozwem z 12 lutego 2015 wniesionym przeciwko J. L. powód Gmina W. domagał się zasądzenia tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego kwoty 85.106,48 złotych wraz ustawowymi odsetkami w pozwie szczegółowo opisanymi oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwana zajmuje bez tytułu prawnego lokal mieszkalny numer (...) położony we W. przy ul. (...). Z tego też względu obciążona została odszkodowaniem w wysokości czynszu jaki przypadłby na lokal zajmowany przez pozwaną oraz opłatami niezależnymi od właściciela na dzień 10. każdego miesiąca z góry. Pozwana nie wywiązuje się z ciężącego na niej zobowiązania. Zaległość z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego w okresie od 01 marca 2007 do 30 września 2014 wynosi 85.106,48 złotych. Powód podał, że pismem z 19 listopada 2014 wezwał pozwaną do zapłaty ciężącego na niej zadłużenia z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę sądową. Wezwanie to do chwili obecnej pozostało bezskuteczne. Powód wskazał ponadto, że naliczenia odsetek dokonał zgodnie z dyspozycją art. 481 § 1 kodeksu cywilnego. Wartość odsetek dołączył do wartości należności. Jednocześnie wniósł o zasądzenie od pozwanej dalszych odsetek ustawowych od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

27 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu w Wydziale I Cywilnym wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając roszczenie powoda w całości.

Pismem wniesionym 01 kwietnia 2015 pozwana J. L. wniosła sprzeciw od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty z 27 lutego 2015. Zaskarżając nakaz zapłaty w całości, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. W

uzasadnieniu podała, że powód nie wykazał istnienia zobowiązania, w szczególności, że dołączona do pozwu „kartoteka zadłużenia lokalu” podpisana została przez osobę uprawnioną do reprezentowania Gminy W.. Ponadto dokument ten, zdaniem pozwanej, nie stanowi dowodu istnienia wskazanych tam należności. Pozwana zarzuciła ponadto, że przedstawiony sposób naliczenia kwot w „kartotece zadłużenia lokalu” może budzić wątpliwości, albowiem wskazana w kartotece wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za miesiąc marzec 2007 roku względem miesiąca września 2013 oku wzrosła o przeszło 138%. Tak duży wzrost, zdaniem pozwanej, nie może zostać uznany za uzasadniony w świetle obowiązujących przepisów, co czyni stanowisko Gminy W., nie tylko bezzasadnym, ale i błędnym.

Jednocześnie pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia roszczenia odszkodowawczego za okres od 28 lutego 2007 roku do 12 lutego 2011.

Ponadto pozwana, wskazując, że uwzględnienie roszczenia prowadziłyby do naruszenia zasad współzycia społecznego, zarzuciła, że wielokrotnie zwracała się do Gminy W. o zmianę lokalu, w którym zamieszkiwała od urodzenia wraz z rodzicami. Obecnie pozwana jest emerytką i nie jest w stanie samodzielnie utrzymać zajmowanego lokalu. W konsekwencji z roku na rok jej sytuacja pogarsza się. Koniecznym stało się zaciągnięcie kredytu, co pozwoliło jedynie w sposób czasowy na rozwiązanie jej problemów. Pozwana nie dysponuje środkami pozwalającymi na płatności czynszu w wysokości przekraczającej 1.500 złotych miesięcznie. Część otrzymywanych przez pozwaną środków zajmowana jest przez komornika. Pozostałą część pozwana przeznacza na zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych.

W związku z powyższym, żądanie Gminy W. zapłaty odszkodowania, według pozwanej, nie może zasługiwać na uwzględnienie.

W odpowiedzi na sprzeciw powód cofnął pozew co do kwoty 52.564,09 złotych bez zrzeczenia się roszczenia. Jednocześnie wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 32.542,39 złotych wraz z odsetkami ustawowymi w wysokości:

- od kwoty 28.459,53 złotych od 01 października 2014 do dnia poprzedzającego dzień wytoczenia powództwa,
- od kwoty 32.542,39 złotych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych prawem.

W uzasadnieniu podał, że uznał za zasadny jedynie zarzut przedawnienia roszczeń wymagalnych dalej aniżeli trzy lata wstecz od dnia wytoczenia powództwa, to jest przed 12 lutego 2012. Z tego też względu powód ograniczyła wysokość żądania zgłoszonego w pozwie o kwotę 52.654,09 złotych. Powód wskazał, że w dalszym ciągu pozostaje do zapłaty kwota 32.542,39 złotych, na którą to kwotę składają się nieopłacone należności z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną ze spornego lokalu mieszkalnego za okres od marca 2012 roku do końca września 2014 roku, w łącznej wysokości 28.459,53 złotych oraz odsetki za opóźnienie w zapłacie naliczone w ustawowej wysokości od dnia następującego po dniu ich wymagalności do dnia zapłaty, w przypadku braku wpłaty do 30 września 2014 w kwocie 4.082,86 złotych.

Wobec podniesionego przez pozwaną zarzutu nieudowodnienia dochodzonego roszczenia, jak również zakwestionowania go co do wysokości, powód przedłożył zawiadomienia o zmianie wysokości odszkodowania za korzystanie z przedmiotowego lokalu przez pozwaną oraz opłat niezależnych od właściciela w okresie nieobjętym zarzutem przedawnienia, potwierdzających wysokość naliczeń ujętych w załączonej do pozwu kartotece zadłużenia lokalu.

W piśmie przygotowawczym wniesionym 03 września 2015 pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu co do kwoty 52.564,09 złotych oraz wniosła o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w związku z cofnięciem pozwu w części. W pozostałym zakresie pozwana podtrzymała swoje stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

Pozwana w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym we W. przy ul. (...) zamieszkuje począwszy od 1988 roku. Powierzchnia użytkowa tego lokalu wynosi 133,20 m². 01 kwietnia 1995 Gmina W. zawarła z J. L. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ul. (...). Stawkę czynszu za 1m² powierzchni lokalu strony określiły na kwotę 0,60 zł; wysokość czynszu – na 79,92 zł. Strony ustaliły ponadto, że czynsz płatny będzie do 10. każdego miesiąca. Oprócz czynszu pozwana zobowiązana została do ponoszenia opłat za zimną wodę, odbiór nieczystości płynnych, wywóz śmieci. Pozwana zajmowała przedmiotowy lokal wraz z bratem i jego rodziną.

(dowód: umowa najmu numer (...) k. 24-27;

przesłuchanie pozwanej J. L. elektroniczny protokół rozprawy z 03 września 2015 00:11:25 do 00:12:34 k. 63)

Pozwana z uwagi na trudną sytuację majątkową, od początku trwania umowy najmu zalegała z obciążającymi ją opłatami. Wobec wielomiesięcznych zaległości czynszowych wynajmujący w 1997 roku wypowiedział pozwanej prawo najmu zajmowanego lokalu, po uprzednim wezwaniu pozwanej do zapłaty zaległości pod rygorem wypowiedzenia umowy. W związku z niewydaniem lokalu przez najemcę, pozwana Gmina W. wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

(dowód: kartoteka zadłużenia lokalu k. 44;

przesłuchanie pozwanej J. L. elektroniczny protokół rozprawy z 03 września 2015 00:13:11 do 00:14:22 k. 63)

Zaległość pozwanej za okres od 01 marca 2012 do 30 września 2014 wynosi 28.459,53 zł oraz ustawowe odsetki w wysokości 4.082,86 zł.

(dowód: kartoteka finansowa k. 44;

zawiadomienie o zmianie opłat wraz z potwierdzeniami odbioru k. 45-48;

przesłuchanie pozwanej J. L. elektroniczny protokół rozprawy z 03 września 2015 00:13:11 do 00:14:22 k. 63)

Pozwana wnioskuje o zmianę lokalu mieszkalnego na mniejszy. Wnosiła również o umorzenie zaległości z tytułu zaległości czynszowych, które rozpatrywane były negatywnie.

(dowód: pismo (...)z 09 października 2014 k. 69,

pismo pozwanej z 23 marca 2015 k. 70)

Przedsądowym wezwaniem do zapłaty z 19 listopada 2014 pozwana wezwana została do zapłaty kwoty 115.514,73 złotych wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu zaległych należności przysługujących Gminie W. za korzystanie z lokalu mieszkalnego.

(dowód: przesaądowe wezwanie do zapłaty z 19 listopada 2014 k. 6)

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny Sąd ustalił w niniejszej sprawie w oparciu o przedstawione przez powoda dokumenty, w tym w szczególności o umowę najmu z 01 kwietnia 1995 oraz zawiadomienia o zmianie wysokości odszkodowania za korzystanie z przedmiotowego lokalu przez pozwaną jak i opłat niezależnych od właściciela w spornym okresie, potwierdzających wysokość naliczeń ujętych w załączonej do pozwu kartotece zadłużenia lokalu za okres od 01 marca 2012 do 30 września 2014, kwestionowanej w sprzecznie przez pozwaną. W całości zasługiwały na wiarę także twierdzenia pozwanej, podane podczas jej przesłuchania, korelując z pozostałymi dowodami z dokumentów.

Na wstępie zauważyć należy, iż pozwana nie kwestionowała skuteczności wypowiedzenia, a tym samym zajmowania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ul. (...) bez tytułu prawnego. Zarzucała zaś nieudowodnienie wysokości dochodzonego roszczenia, jak również sprzeczność dochodzenia przez powoda roszczenia z zasadami współżycia społecznego.

W ocenie Sądu ze wskazanych dokumentów wynika, że umowa najmu wiążąca powodową Gminę z pozwaną J. L. wypowiedziana została w związku z wystąpieniem przesłanki zawartej w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150). Zgodnie z treścią przywołanego unormowania, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, 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. Pozwana nie przeczyła skuteczności dokonanego wypowiedzenia umowy, jak i podstawom jego złożenia.

Powód domagał się zatem opłat związanych z użytkowaniem przez pozwaną lokalu bez tytułu prawnego, których zaległości pozwana nie kwestionowała, zarzucając jedynie niewykazanie ich wysokości.

Zgodnie z dyspozycją art. 18 ust. 1 i 2 zd. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 roku, nr 71, poz. 733 z późn zm.) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie a odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Wskazane unormowanie znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie. Jak wynika z pisma z 27 kwietnia 2012 roku pozwana została zawiadomiona o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłat za korzystanie z przedmiotowego lokalu ze skutkiem na 30 września 2012 oraz o wysokości obowiązującej od 01 października 2012 stawki bazowej czynszu w wysokości 6,90 zł za m², ustalonej na podstawie prawa miejscowego, to jest z zarządzenia numer (...)Prezydenta W.z 28 kwietnia 2011 w sprawie ustalania wysokości stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy W.. Przepis § (...)przytoczonego zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy W.w wysokości:

1) 6,13 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,

która obowiązuje od 01 października 2011 do 30 września 2012;

2) 6,90 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,

Z uwagi na fakt posiadania przez pozwaną lokalu mieszkalnego o powierzchni powyżej 80m² obciążona ona została dodatkowo wartością w wysokości 15% wynikającą z Uchwały Nr (...)z 11 września 2008 w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy W.na lata 2009-2013, określającej % wzrost czynszu za lokal o powierzchni ponad 80 m². W związku z tym odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu zajmowanego przez pozwaną obciążone zostało stawką 7,94 złotego za m², a wysokość czynszu za przedmiotowy lokal wyniosła łącznie 1.057,61 zł.

Zdaniem Sądu powód wykazał zatem jaka jest wysokość zadłużenia pozwanej za bezumowne korzystanie z lokalu względem Gminy W.. Również wysokość naliczonej pozwanej stawki czynszu jako zgodna z prawem miejscowym, nie budzi wątpliwości Sądu. Z uwagi jednak na zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia za okres od 28 lutego 2007 roku do 12 lutego 2011 roku i w konsekwencji cofnięcie pozwu przez powoda w tym zakresie, co do kwoty 52.564,09 zł, na które pozwana wyraziła zgodę, Sąd na podstawie art. 203 k.p.c. w punkcie I. sentencji wyroku umorzył postępowanie w tym przedmiocie. W pozostałym zakresie Sąd uznał żądanie strony powodowej za uzasadnione, zasądzając w punkcie II. wyroku od pozwanej J. L. na rzecz powoda kwotę 32.542,39 złotych. Sąd nie znalazł podstaw

do zastosowania wobec pozwanej dyspozycji art. 320 k.p.c. Nie przecząc jednocześnie ciężkiej sytuacji osobistej pozwanej. Jednakże w sytuacji, kiedy pozwana utraciła tytuł do zajmowanego lokalu mieszkalnego, winna go była opuścić, czego jednak nie uczyniła. Nie bez znaczenia pozostaje również to, że należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, którymi obciążono pozwaną, nie są większe od należności, które pozwana zmuszona byłaby regulować gdyby posiadała tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Wobec tego, w zaistniałej sytuacji, sama trudna sytuacja materialna pozwanej nie może być podstawą do rozłożenia należności na raty. Na marginesie wskazać również wypada, że Gmina W. nie ma obowiązku zamiany bezprawnie zajmowanego przez pozwaną mieszkania na lokal mniejszy.

Z powyższych względów nie można również mówić o naruszeniu zasad współżycia społecznego wynikających z art. 5 k.c.

Zasądzone w punkcie II. sentencji wyroku odsetki oparte zostały o przepis art. 481 § 1 k.c., stanowiący, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W związku z tym uzasadnionym było obciążenie pozwanej ustawowymi odsetkami od kwoty 32.542,39 złotych liczonymi od 12 lutego 2015 roku, tj. od dnia wniesienia pozwu oraz odsetkami od kwoty 28.459,53 złotych stanowiącej zadłużenie pozwanej wobec strony powodowej za okres od 01 października 2014 do dnia poprzedzającego dzień wytoczenia powództwa, to jest 11 lutego 2015 roku.

Sąd w punkcie III. sentencji wyroku, na podstawie art. 102 k.p.c., nie obciążył pozwanej kosztami procesu biorąc pod uwagę zarówno sytuację finansową pozwanej jak i to, że strona powodowa, w związku z zarzutem przedawnienia roszczenia, zgłoszonym przez pozwaną, cofnęła pozew do co kwoty 52.564,09 złotych, w związku z tym pozwana wygrała proces w 67,77%, natomiast strona powodowa w 32,23 %.