

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 20 maja 2020 r.

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny**

**w następującym składzie:**

**Przewodniczący: Sędzia Wojciech Wojnar**

**Protokolant: Agnieszka Peregudów**

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 maja 2020 r. we W.**

**sprawy z powództwa Gmina W. Zarząd Zasobu Komunalnego we W.**

**przeciwko G. K.**

**o zapłatę**

I. zasądza od pozwanej G. K. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 73,97 zł (siedemdziesiąt trzy złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 listopada 2018 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania.

## UZASADNIENIE

**Na podstawie przeprowadzonych dowodów Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na przełomie lutego/marca 2018 r. Gmina W. zaoferowała G. K. zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego nr (...) przy ul. (...) we W.

z czynszem w wysokości 1,89 zł za m<sup>2</sup>. Umowa miała zostać zawarta na rok, licząc od dnia protokolarnego przejęcia przez G. K. tego lokalu.

Pismem z dnia 7 marca 2018 r. Gmina W. poinformowała G. K., iż w ofercie wskazano błędny numer lokalu. Oferta dotyczy lokalu nr (...), a nie 38.

(dowód: - oferta, k. 64;

- pismo Gminy W. z dnia 7 marca 2018 r., k. 65)

W dniu 13 marca 2018 r. sporządzony został protokół zdawczo-odbiorczy (podpisany przez G. K.), na mocy którego „przekazano najemcy G. K. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...)” i wydano jej klucze.

W protokole wskazano stan wodomierza ciepłej wody – 0,5 m<sup>3</sup> i zimnej wody – 0,5 m<sup>3</sup>.

(dowód: - protokół zdawczo-odbiorczy, k. 66-67)

Pismem z dnia 29 marca 2018 r. Gmina W. wezwała G. K. do zgłoszenia się w siedzibie Biura (...) celem podpisania umowy najmu, ale G. K. odmówiła podpisania umowy.

G. K. nie zamieszkała w lokalu przy ul. (...) we W..

(bezsporne, a nadto dowód:

- pismo Gminy W. z dnia 29 marca 2018 r., k. 68;

- faktura z dnia 17 maja 2018 r., k. 73-75)

W dniu 21 maja 2018 r. Gmina W. zawarła z G. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego socjalnego nr (...) przy ul. (...) we W..

(dowód: - umowa najmu, k. 27-29)

W lokalu przy ul. (...) we W. G. K. zamieszkała wraz z niepełnosprawnym (stopień niepełnosprawności – znaczny) synem P. K..

G. K. doznała udaru mózgu. Ma obecnie problemy z porozumiewaniem się.

(bezsporne, a nadto dowód:

- orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, k. 30;

- karta informacyjna, k. 31-37)

W dniu 10 lipca 2018 r. Gmina W. sporządziła protokół zdawczo-odbiorczy, w którym kwitowano przejęcie lokalu przy ul. (...) od G. K.. G. K. nie podpisała tego protokołu.

W protokole wskazano stan wodomierza ciepłej wody – 0,5 m3 i zimnej wody – 0,5 m3.

(dowód: - protokół zdawczo-odbiorczy z 10 lipca 2018 r. k. 21-24;

Zgodnie z kartoteką finansową zadłużenie G. K. z tytułu czynszu za najem lokalu przy ul. (...) we W. oraz mediów za okres od dnia 13 marca do dnia 10 lipca 2018 r. wyniosło 956,38 zł.

Zadłużenie G. K. z tytułu samego czynszu (bez mediów) za ten lokal za okres od dnia 13 marca do dnia 20 maja 2018 r. wyniosło 73,97 zł, a za okres od dnia 13 marca do dnia 10 lipca 2018 r. - 110,50 zł.

(dowód: - kartoteki finansowe, k. 9, 81-82)

Pismem z dnia 16 października 2018 r. Gmina W. wezwała G. K. do zapłaty zaległego czynszu.

(dowód: - wezwanie do zapłaty, k. 10)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Podstawę prawną żądania strony powodowej stanowią art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., 669 § 1 k.c. i art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.). Stosownie do pierwszego z powołanych przepisów przez umowę najmu wynajmujący

zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W myśl art. 669 § 1 i 2 k.c. najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest natomiast w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nie oznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca. Przepisy te stosuje się odpowiednio do najmu lokalu mieszkalnego (art. 680 k.c.). Zgodnie natomiast z art. 9 ust. 5 u.o.p.l. w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela.

W sprawie sporne były w zasadzie wszystkie okoliczności faktyczne. Spór stron dotyczył zarówno związania stron umową najmu przy ul. (...) we W., jak i istnienia dochodzonego roszczenia.

Odnosząc się do kwestii spornych, zauważyć należy, że strona powodowa złożyła pozwanej ofertę najmu lokalu socjalnego nr (...) przy ul. (...) we W. z czynszem

w wysokości 1,89 zł za m<sup>2</sup>, a pozwana podpisała protokół zdawczo-odbiorczy i odebrała lokal oraz klucze do tego lokalu. Tym samym doszło do zawarcia umowy najmu przez fakty dorozumiane. Umowa ta obowiązywała jednak wyłącznie do dnia 20 maja 2018 r. W dniu 21 maja 2018 r. pozwana zawarła bowiem ze stroną powodową umowę najmu innego lokalu mieszkalnego. Tymczasem, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 2 Uchwały nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej W. z dnia 21 kwietnia 2005 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W., Gmina W. wynajmuje lokale mieszkalne osobom pełnoletnim, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu. Innymi słowy, gdyby pozwana

w dniu 21 maja 2018 r. była najemcą lokalu przy ul. (...) nie zawarłaby

z nią umowy najmu lokalu przy ul. (...) we W.. Ewentualnie, można też uznać, że przez zawarcie przez strony postępowania w dniu 21 maja 2018 r. umowy najmu lokalu przy ul. (...) we W. doszło per facta concludentia do rozwiązania umowy najmu lokalu przy ul. (...) we W..

Skoro pozwana była najemcą przedmiotowego lokalu od dnia 13 marca do 20 maja 2018 r., powinna zapłacić czynsz wyłącznie za ten okres.

Z tych przyczyn na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie I tenoru wyroku, zasądając od pozwanej czynsz za wskazany okres.

W punkcie II Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, uznając, że skoro strona powodowa domagała się zasądzenia czynszu, a od dnia 21 maja 2018 r. pozwana nie była już najemcą lokalu przy ul. (...) we W., zasądzenie dalszych należności jako odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu powódki byłoby orzekaniem ponad żądanie – art. 321 § 1 k.p.c.

Nadto, Sąd uznał, że pozwana nie powinna ponosić jakichkolwiek kosztów mediów, ponieważ w tym lokalu nigdy nie zamieszkała i nie zużywała wody, nie produkowała ścieków itp., co potwierdzają wskazania wodomierzy w obu protokołach zdawczo-odbiorczych, a powódka nie udowodniła faktów przeciwnych.

Sąd nie uwzględnił również w całości żądania odsetkowego. Ponieważ oferta zawarcia umowy najmu nie wskazywała terminu zapłaty czynszu, Sąd uznał, że roszczenie powoda w tym zakresie jest zasadne dopiero od upływu terminu zapłaty wskazanego w wezwaniu do zapłaty. Strona powodowa nie udowodniła jednak, kiedy pozwanej zostało doręczzone to wezwanie, Sąd przyjął zatem, że zostało ono doręczzone w ciągu 7 dni i dopiero z dniem 1 listopada 2018 r. roszczenie stało się wymagalne. Tym samym na podstawie art. 481 k.c. orzekł w zakresie roszczenia odsetkowego jak w I i II wyroku.

Orzeczenie o kosztach Sąd oparł na brzmieniu art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu stan zdrowia pozwanej oraz jej sytuacja finansowa, zdrowotna i rodzinna, w tym wysokość dochodów

i koszty utrzymania, stanowią szczególnie uzasadniony wypadek uzasadniający odstąpienie od obciążania pozwanej kosztami postępowania. Nadto, Sąd uwzględnił, że pozwana przegrała sprawę nieznacznie.