

Sygnatura akt VIII C 111/15

\*\$%\$VIII/C/111/15\*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 24-06-2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 12-06-2015 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko Ł. K., O. K., P. K.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 111/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 listopada 2014 r. strona powodowa Gmina W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie Ł. K., O. K. i P. K. kwoty 4.140,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- 1) kwoty 517,91 zł od dnia 11 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 2) kwoty 937,47 zł od dnia 11 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,
- 3) kwoty 1.153,27 zł od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 4) kwoty 400,44 zł od dnia 11 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 5) kwoty 674,82 zł od dnia 11 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,
- 6) kwoty 456,41 zł od dnia 11 marca 2013 r. do dnia zapłaty.

Jednocześnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Uzasadniając swoje żądanie, strona powodowa podała, że pozwani od dnia 1 czerwca 2010 r. bezumownie korzystają z lokalu mieszkalnego przy pl. (...) we W., nie uiszczając na rzecz strony powodowej stosownego odszkodowania oraz opłat niezależnych od właściciela. Strona powodowa wyjaśniła, że dochodzona pozwem suma obejmuje kwotę 4.140,32 zł tytułem odszkodowania za okres od dnia 1 maja 2010 r. do dnia 31 marca 2013 r. W kwietniu 2013 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty zaległości, pozostało ono jednak bez odpowiedzi.

W dniu 25 listopada 2014 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwani wnieśli sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Zarzucili, że kwota nadpłat z tytułu mediów (wody, ścieków, centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości stałych) za okres od lutego 2010 r. do czerwca 2014 r. wynosi 6.552,35 zł i przewyższa dochodzoną w niniejszej sprawie kwotę.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

W dniu 1 kwietnia 1995 r. strona powodowa Gmina W., jako wynajmująca, zawarła z pozwanym Ł. K. i A. K., jako najemcami, umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy pl. (...), na czas nieokreślony. W lokalu zamieszkiwała również córka najemców - pozwana P. K. oraz O. K..

**Dowód:** - umowa najmu, k. 5-8.

Pismem z dnia 8 kwietnia 2010 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanemu Ł. K. stosunek najmu, ze skutkiem na dzień 31 maja 2010 r. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazała bezskuteczny upływ terminu do zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych i czynszu za trzy pełne okresy płatności. W związku z powyższym wezwała pozwanych do przekazania lokalu w terminie 7 dni licząc od daty ustania najmu.

**Dowód:** - oświadczenie strony powodowej z dnia 8 kwietnia 2010 r., k. 9.

Pozwani zobowiązani byli do zapłaty miesięcznie następujących należności z tytułu czynszu:

- kwoty 433,40 zł w okresie od maja 2010 r. do września 2011 r.,
- kwoty 630,60 zł w okresie od października 2011 r. do marca 2012 r.,
- kwoty 763,87 zł w okresie od kwietnia 2012 r. do września 2012 r.,
- kwoty 860,30 zł w okresie od października 2012 r. do marca 2013 r.

Na skutek dokonywanych przez stronę powodową zawiadomień o wysokości innych opłat, w okresie od maja 2010 r. do marca 2013 r. pozwani byli zobowiązani do zapłaty miesięcznie następujących należności:

- kwoty 86,34 zł w okresie od maja 2010 r. do grudnia 2010 r.,
- kwoty 87,15 zł w okresie od stycznia 2011 r. do lutego 2011 r.,
- kwoty 96,96 zł w okresie od marca 2011 r. do maja 2011 r.,
- kwoty 99,00 zł w okresie od czerwca 2011 r. do lutego 2012 r.,
- kwoty 105,84 zł za marzec 2012 r.,
- kwoty 616,90 zł w okresie od kwietnia 2012 r. do października 2012 r.,
- kwoty 662,97 zł w okresie od listopada 2012 r. do stycznia 2013 r.,
- kwoty 674,82 zł za luty 2013 r.,
- kwoty 680,76 zł za marzec 2013 r.

**Dowód:** - kartoteka finansowa k. 77.

- zawiadomienia o rozliczeniu kosztów, k. 49-64, 78-85.

Tytułem należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego przy pl. (...) we W. uiszczono zostały następujące należności:

- w dniu 17 maja 2010 r. kwota 130 zł tytułem media maj;
- w dniu 28 maja 2010 r. kwota 583,40 zł tytułem czynsz maj i 150 zł zaległości;
- w dniu 5 czerwca 2010 r. kwota 86,34 zł tytułem media;
- w dniu 7 lipca 2010 r. kwota 450 zł tytułem czynsz czerwiec;
- w dniu 7 lipca 2010 r. kwota 86,34 zł tytułem media lipiec;
- w dniu 4 sierpnia 2010 r. kwota 533,40 zł tytułem czynsz lipiec i 100 zł zaległości;
- w dniu 4 sierpnia 2010 r. kwota 83,34 zł tytułem media sierpień;
- w dniu 5 września 2010 r. kwota 433,40 zł tytułem czynsz sierpień;
- w dniu 5 września 2010 r. kwota 90 zł tytułem media wrzesień;
- w dniu 4 października 2010 r. kwota 500 zł tytułem czynsz wrzesień;
- w dniu 4 października 2010 r. kwota 90 zł tytułem media;
- w dniu 8 listopada 2010 r. kwota 433,40 zł tytułem czynsz październik;
- w dniu 8 listopada 2010 r. kwota 86,34 zł tytułem media;
- w dniu 8 grudnia 2010 r. kwota 433,40 zł tytułem czynsz;
- w dniu 5 stycznia 2011 r. kwota 433,40 zł tytułem czynsz;
- w dniu 5 stycznia 2011 r. kwota 86,34 zł tytułem media styczeń;
- w dniu 5 lutego 2011 r. kwota 434,00 zł tytułem czynsz styczeń;
- w dniu 5 lutego 2011 r. kwota 86,00 zł tytułem media;
- w dniu 7 marca 2011 r. kwota 434,00 zł tytułem czynsz luty;
- w dniu 7 marca 2011 r. kwota 90 zł tytułem media;
- w dniu 6 kwietnia 2011 r. kwota 435,00 zł tytułem czynsz;
- w dniu 6 kwietnia 2011 r. kwota 103,00 zł tytułem media;
- w dniu 8 maja 2011 r. kwota 870,00 zł tytułem czynsz kwiecień i maj;
- w dniu 9 maja 2011 r. kwota 193,92 zł tytułem media kwiecień i maj;
- w dniu 10 czerwca 2011 r. kwota 450,00 zł tytułem czynsz;
- w dniu 10 czerwca 2011 r. kwota 99,00 zł tytułem media czerwiec;
- w dniu 10 lipca 2011 r. kwota 500,00 zł tytułem czynsz lipiec;
- w dniu 10 lipca 2011 r. kwota 100,00 zł tytułem media;
- w dniu 15 sierpnia 2011 r. kwota 500,00 zł tytułem czynsz;

- w dniu 15 sierpnia 2011 r. kwota 500,00 zł tytułem czynsz;
- w dniu 15 sierpnia 2011 r. kwota 99,00 zł tytułem media;
- w dniu 14 września 2012 r. kwota 99,00 zł tytułem media;
- w dniu 5 października 2011 r. kwota 630,00 zł tytułem czynsz październik;
- w dniu 15 listopada 2011 r. kwota 729,60 zł tytułem czynsz i media listopad;
- w dniu 6 grudnia 2012 r. kwota 729,60 zł tytułem czynsz i media grudzień;
- w dniu 7 stycznia 2012 r. kwota 729,60 zł tytułem czynsz i media styczeń;
- w dniu 9 lutego 2012 r. kwota 729,60 zł tytułem czynsz i media luty;
- w dniu 16 marca 2012 r. kwota 736,44 zł tytułem czynsz i media;
- w dniu 17 kwietnia 2012 r. kwota 778,00 zł tytułem czynsz;
- w dniu 9 maja 2012 r. kwota 764,00 zł tytułem czynsz;
- w dniu 21 czerwca 2012 r. kwota 763,87 zł tytułem czynsz;
- w dniu 17 sierpnia 2012 r. kwota 770,00 zł tytułem czynsz lipiec;
- w dniu 6 września 2012 r. kwota 1.533,87 zł tytułem czynsz sierpień (770 zł) i wrzesień (763 i 87 zł);
- w dniu 12 października 2012 r. kwota 770,00 zł tytułem czynsz październik;
- w dniu 19 listopada 2011 r. kwota 860,30 zł tytułem czynsz listopad;
- w dniu 31 stycznia 2013 r. kwota 860,30 zł tytułem czynsz grudzień;
- w dniu 18 lutego 2013 r. kwota 860,30 zł tytułem czynsz styczeń;
- w dniu 14 kwietnia 2013 r. kwota 450,00 zł tytułem pierwsza rata za luty 2013;
- w dniu 13 czerwca 2013 r. kwota 1.270,60 zł tytułem czynsz luty 410,30 zł i marzec 860,30 zł.

**Dowód:** - wyciąg z rachunku bankowego k. 31,

- potwierdzenia wpłat k. 32- 48;

Wszystkie nadwyżki z tytułu rozliczenia kosztów poboru wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości oraz wywozu odpadów były zaliczane na poczet bieżących opłat. W każdym rozliczeniu strona powodowa wskazywała, że w przypadku powstania nadwyżki jeżeli w kartotece nie ma zaległości, to nadwyżka zostanie zaliczona na poczet bieżących opłat, a jeżeli są zaległości w opłatach za lokal – to nadwyżka zostanie zaliczona na pokrycie zobowiązań.

**Dowód:** - zawiadomienia o rozliczeniu kosztów, k. 49-58, 60-62, 64, 78-85.

Nadpłata z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzewu wody za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. wyniosła 1.671,32 zł, natomiast za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. wyniosła 3.570,54 zł. Strona powodowa nie wskazała, w jaki sposób te nadwyżki zostały zaliczone.

**Dowód:** - zawiadomienia o rozliczeniu kosztów, k. 59, 63.

Pismami z dnia 15 kwietnia 2013 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 20.553,88 zł z tytułu zaległych należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy pl. (...) wraz z należnymi odsetkami ustawowymi.

**Dowód:** - pisma z dnia 15 kwietnia 2013 r. k. 11-13.

### **Sąd zważył co następuje**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, w związku z czym podlegało oddaleniu.

Strona powodowa wносиła o zasądzenie na jej rzecz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przy pl. (...) we W.. Pozwani wnosili o oddalenie powództwa w całości, wskazując, iż nadpłaty z tytułu mediów w całości pokrywają powstałe zadłużenie.

Podstawę prawną roszczeń objętych powództwem stanowi art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 150), według którego, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Za bezsporne Sąd uznał, że w okresie objętym powództwem pozwani zajmowali sporny lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Pozwani nie zaprzeczyli bowiem w sposób wyraźny twierdzeniom pozwu w tym zakresie, pomimo procesowego obowiązku ustosunkowania się do nich (art. 210 § 2 k.p.c.), a jedynie zakwestionowali, aby byli zobowiązani do zapłaty odszkodowania, a także negowali wysokość swojego zadłużenia. O zajmowaniu przez pozwanych lokalu świadczy przy tym fakt, iż mieszkają w nim obecnie (tam został im doręczony pozew, a nie wskazali innego miejsca zamieszkania). Zgodnie z art. 6 k.c., to na pozwanych, a nie na stronie powodowej, spoczywał natomiast ciężar wykazania, że przysługiwał im tytuł prawny do lokalu bądź, iż spełnili świadczenie objęte powództwem. W tej sytuacji uznać należało, że pozwani byli zobowiązani do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (art. 18 ust. 1 u.o.p.l.), którego wysokość powinna odpowiadać wysokości czynszu najmu, jaki strona powodowa mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu (art. 18 ust. 2 zd. pierwsze u.o.p.l.).

Powództwo podlegało jednak w całości oddaleniu, z uwagi na zasadność podniesionego przez pozwanych zarzutu spełnienia świadczenia. Sąd dokonał analizy kartoteki finansowej przedłożonej przez stronę powodową oraz dowodów wpłat przedłożonych przez pozwanych, a także zawiadomień o rozliczeniu kosztów i doszedł do przekonania, iż dokonywane przez pozwanych płatności w całości pokryły ich zobowiązania względem strony powodowej za okres objęty żądaniem pozwu. Pozwani dokonując wpłat od maja 2010 r. uiszczali kwoty, które pokrywały należne odszkodowanie w wysokości czynszu, a wpłaty na poczet mediów – po ich rozliczeniu wykazywały nadwyżki (pomimo niedopłat zaliczek). W miesiącach objętych żądaniem pozwu do zapłaty pozostały tylko częściowe należności z tytułu mediów, gdyż pozwani zapłacili za te miesiące odszkodowanie w wysokości czynszu (za sierpień 2012 r.: należne odszkodowanie – 763,87 zł, wpłata w dniu 6 września 2012 r. w kwocie 770 zł; za listopad 2012 r.: należne odszkodowanie – 860,30 zł, wpłata w dniu 19 listopada 2012 r.; za grudzień 2012 r.: należne odszkodowanie – 860,30 zł, wpłata w dniu 31 stycznia 2013 r.; za styczeń 2013 r.: należne odszkodowanie – 860,30 zł, wpłata w dniu 18 lutego 2013 r., za luty 2013 r.: należne odszkodowanie – 860,30 zł, wpłaty w dniu 16 kwietnia 2013 r. i 13 czerwca 2013 r.; za marzec 2013 r.: należne odszkodowanie – 860,30 zł, wpłata w dniu 13 czerwca 2013 r.). Nadpłaty z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzewu wody za 2012 r. i 2013 r. w kwotach: 1.671,32 zł i 3.570,54 zł pokryły z kolei niedopłaty, które powstały w okresie objętym pozewem, jak również odsetki za opóźnienie w tych płatnościach i w płatności odszkodowania. Wskazać w tym miejscu należy, że dokonując rozliczenia nadpłat z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzewu wody za 2012 r. i 2013 r., strona powodowa nie wskazała, w jaki sposób zostaną zaliczone nadwyżki, a pozwani jednoznacznie oświadczyli, że nadpłaty te mają być zaliczone na poczet należności dochodzonej w niniejszej sprawie. Sąd zatem przyjął, że łączna kwota nadpłat z tego tytułu wyniosła 5.241,86 zł i pokryła w całości dochodzoną przez stronę powodową należność. Co się zaś tyczy pozostałych rozliczeń kosztów,

na każdym z zawiadomień wskazane było, co się stanie z istniejącą nadpłatą - miała ona pokryć bieżące opłaty lub powstałą zaległość, dlatego też nie podlegały one zaliczeniu zgodnie z wnioskiem pozwanych.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.