

Sygnatura akt VIII C 1636/15

\$%\$ (...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2015 r.

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

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Magdalena Wengierow

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa G. W. (...)

przeciwko I. J., P. J., A. J., K. J.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej I. J. na rzecz strony powodowej G. W. kwotę 14840,43 zł (czternaście tysięcy osiemset czterdzieści zł czterdzieści trzy gr) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 12760,07 zł od dnia 1 września 2014 r. do dnia 26 stycznia 2015r.,

- kwoty 14840,43 zł od dnia 27 stycznia 2015r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo wobec pozostałych pozwanych;

III. zasądza od pozwanej I. J. na rzecz strony powodowej kwotę 1455 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

VIII C 1636/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa G. W. – (...)wniosła pozew przeciwko I., P., A., D. oraz K. J., w którym domagała się orzeczenia nakazem zapłaty, że pozwani I., P., A. i D. J. mają zapłacić solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 48.999,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 33.458,90 zł od dnia 01 września 2014 r. do dnia poprzedzającego dzień wniesienia powództwa, oraz od kwoty 48.999,18 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. G. W. żądała również, by orzeczono nakazem zapłaty, że pozwany K. J. ma zapłacić solidarnie z A. J. i D. J. na rzecz strony powodowej kwotę 47.461,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 32.774,05 zł od dnia 01 września 2014 r. do dnia poprzedzającego dzień wniesienia powództwa, oraz od kwoty 47.461,52 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Strona powodowa domagała się także zasądzenie na rzecz strony powodowej od pozwanego kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniesiono, że strona pozwana zajmuje bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...). Z powyższego względu strona powodowa obciąża stronę pozwaną odszkodowaniem w wysokości czynszu, jaki przypadłby na lokal zajmowany przez stronę pozwaną, oraz opłatami niezależnymi od właściciela – z płatnością na dzień 10 – go każdego miesiąca. G. W. wskazała, że pozwani nie wywiązują się z ciążącego na nich zobowiązania, a za okres od 01 września 2006 r. do 31 sierpnia 2014 r. ich zaległość wynosi 48.999,18 zł. Pomimo wezwania pozwanych do zapłaty, należność nie została uiszczona. Strona powodowa jako podstawę żądania pozwu wskazała art. 688[1] § 1 k.c.

Sąd dnia 25 maja 2015 r. (k.21) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pismem z 11 czerwca 2015 r. (k.28) pozwany D. J. wniósł sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwany argumentował, że dnia 15 lutego 1993 r. został umieszczony w placówce opiekuńczej, następnie w (...), od tamtej pory nie był już pod opieką rodziców pod wskazanym adresem. Dnia 19 sierpnia 2005r. po osiągnięciu pełnoletności D. J. również nie zamieszkiwał z biologicznymi rodzicami. Pozwany ponadto podniósł, że posiada tytuł prawny do zajmowania lokalu w postaci zaświadczenia z 01 czerwca 1993 r. W ocenie D. J. roszczenie strony powodowej jest przedawnione w części dotyczącej należnej zapłaty za zajmowanie lokalu przed 27 stycznia 2012 r.

Pismem z 11 czerwca 2015 r. (k.47) pozwani I., P., A. i K. J. wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, domagając się oddalenia powództwa w całości oraz wnosząc o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu.

W pierwszej kolejności pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia. W ocenie pozwanych należności z tytułu najmu są świadczeniami okresowymi i przedawniają się upływem trzech lat. Z uwagi na powyższe, roszczenie strony powodowej odnośnie okresu od 01 września 2006 r. do 31 sierpnia 2014 r. jest całkowicie bezzasadne. Pozwani argumentowali, że posiadają tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu w postaci zaświadczenia z 01 czerwca 1993 r. wydanego po śmierci głównego najemcy lokalu H. B.. W brzmieniu art. 691 k.c. obowiązującym w dniu śmierci głównego najemcy, osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci, wstępowały z mocy samego prawa w stosunek najmu. W ocenie pozwanych koszt eksploatacji lokalu zostały nieprawidłowo naliczane, co w konsekwencji mogło spowodować określenie błędnej sumy zadłużenia lokalu. Pozwani wskazali, że K. J. od 2007 r. odbywa karę pozbawienia wolności i nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu. Pozwani podnieśli, że nieregulowanie czynszu i opłat wynika z ubóstwa rodziny.

W odpowiedzi na sprzeciw (k.88) strona powodowa cofnęła powództwo w stosunku do D. J. bez zrzeczenia się roszczenia, zaś w stosunku do I., P., A. i K. J. cofnęła powództwo co do kwoty 34.158,75 zł bez zrzeczenia się roszczenia, oraz wniosła od zasądzenie solidarnie od ww. pozwanych na rzecz powódki kwoty 14.840,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 12.760,07 zł od 01 września 2014 r. do dnia poprzedzającego dzień wytoczenia powództwa, oraz od kwoty 14.840,43 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że z uwagi na fakt nie zamieszkiwania przez pozwanego D. J. w przedmiotowym lokalu, brak jest podstaw do obciążenia pozwanego solidarną odpowiedzialnością za zadłużenia powstałe w tym czasie. Strona powodowa uznała za zasadny zarzut przedawnienia roszczeń wymagalnych dalej aniżeli trzy lata wstecz od dnia wniesienia pozwu tj. przed dniem 27 stycznia 2012 r. Zdaniem G. W.za bezzasadne należało uznać twierdzenia pozwanych odnośnie posiadania tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu. Umowa najmu zawarta 16 sierpnia 1993 r. z pozwaną I. J. została wypowiedziana ze skutkiem prawnym na dzień 01 stycznia 1996 r. w związku z bezskutecznym upływem terminu wyznaczonego do zapłaty zaległego czynszu i opłat eksploatacyjnych. Strona powodowa wskazała, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu zostało naliczone zgodnie z art.18 ust.2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...). Trudna sytuacja materialna nie zwalnia pozwanych z obowiązków ciążących na pozwanych w związku z korzystaniem z przedmiotowego lokalu.

Postanowieniem z 21 października 2015 r. (k.109) Sąd umorzył postępowanie w stosunku do D. J. w całości oraz umorzył postępowanie w stosunku do I., P., A. i K. J. w części, tj. co do kwoty 34.158,75 zł.

W piśmie procesowym z 01 listopada 2015 r. (k.116) strona powodowa wskazała, że domaga się zasądzenia od pozwanych na jej rzecz kwot wskazanych w odpowiedzi na sprzeciw z dnia 24 września 2015 r. in solidum.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z. (...) W. dnia 01 czerwca 1993 r. wydał zaświadczenie o potwierdzeniu praw do zajmowania lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy, zgodnie z którym do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) we W. , którego

najemcą była H. B. na podstawie decyzji o przydziale pomieszczenia (...)z dnia 10 stycznia 1970 r. wydanej przez Wydział (...)W., uprawnieni są pozwani I., P., A., D. oraz K. J..

[dowód: zaświadczenie o potwierdzeniu praw do zajmowania lokalu – k.32]

Pismem z dnia 21 grudnia 1995 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanej I. J. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego ze skutkiem prawnym na dzień 31 stycznia 1996 r. Jako przyczynę wypowiedzenia umowy podano bezskuteczny wpływ terminu wyznaczonego do zapłaty zaległych opłat eksploatacyjnych i czynszu określonego w monicie ostatecznym z dnia 07 września 1995 r.

[dowód: pismo z 21 grudnia 1995 r. – k.92]

Kwota nieopłaconych należności z tytułu bezumownego korzystania ze spornego lokalu mieszkalnego za okres od lutego 2012 r. do sierpnia 2014 r. wynosi 12.760,07 zł. Odsetki za opóźnienie w zapłacie naliczone w wysokości ustawowej od dnia następującego po dniu wymagalności poszczególnych naliczeń do dnia 31 sierpnia 2014 r. wynoszą 2.080,36zł.

[dowód: kartoteki zadłużenia lokalu – k.91, k.93]

Strona powodowa informowała pozwaną I. J. o zmianach opłat niezależnych od wynajmującego.

[dowody: zawiadomienia – k.94 – 99]

Pismami z dnia 25 września 2014 r. strona powodowa wezwała I., P., D. i K. J. do zapłaty kwoty 54.270,07 zł tytułem zaległych należności za korzystanie z przedmiotowego lokalu wraz z należnymi odsetkami ustawowymi. Gmina W. wyznaczyła pozwanym 7 dniowy termin zapłaty, liczony od daty otrzymania wezwania.

[dowody: wezwania do zapłaty – k.5 – 7]

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia od pozwanych I., P., A., D. oraz K. J. zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) w okresie od (...) Podstawę prawną tak skonstruowanego żądania stanowił przepis art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266 j.t.), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie; odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem wskazując, iż należności z tytułu umowy najmu są świadczeniami okresowymi i przedawniają się z upływem lat trzech, tak więc strona powodowa może dochodzić tylko należności poczynszone od 2012 r.

Zgodnie z treścią przepisu art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne (art. 120 § 1 k.c.). Brzmienie przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów wskazuje zaś, że odszkodowanie, jako należność uiszczana miesięcznie, jest świadczeniem o charakterze okresowym podlegającym 3- letniemu okresowi przedawnienia (tak też SN w wyroku z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11 oraz SA w Białymstoku w wyroku z dnia 22 marca 2013 r., I ACa 61/13). Jako że powództwo w niniejszej sprawie zostało wniesione 27 stycznia 2015 r. (data prezentaty), roszczenie strony powodowej nie jest przedawnione za okres od 27 stycznia 2012 r. do dnia wniesienia pozwu. W związku z powyższym oraz wskutek uznania argumentacji pozwanego D. J. o braku legitymacji biernej,

strona powodowa cofnęła powództwo w stosunku do D. J. bez zrzeczenia się roszczenia, zaś w stosunku do I., P., A. i K. J. strona powodowa cofnęła powództwo co do kwoty 34.158,75 zł bez zrzeczenia się roszczenia.

Z uwagi na powyższe, postanowieniem z 21 października 2015 r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do D. J. w całości oraz umorzył postępowanie w stosunku do I., P., A. i K. J. w części, tj. co do kwoty 34.158,75 zł.

Po uwzględnieniu zmiany żądania pozwu, strona powodowa domagała się od pozwanych I., P., A. i K. J. zapłaty kwoty 14.840,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 12.760,07 zł od dnia 01 września 2014 r. do dnia poprzedzającego wytoczenie powództwa, oraz od kwoty 14.840,43 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy niezbędne było ustalenie, czy zaszły przesłanki ustawowe z art. 18 ww. ustawy, a więc czy pozwani zajmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Jako dowód zaprzeczający powyższej tezie strona pozwana przedłożyła zaświadczenie z 01 czerwca 1993 r. o potwierdzeniu praw do zajmowania lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy, w którym stwierdzono uprawnienie pozwanych do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu po śmierci najemcy H. B..

Sąd wskazuje, że zgodnie z brzmieniem art. 691 k.c. obowiązującym w dniu śmierci H. B. oraz w dacie wydania ww. zaświadczenia, w razie śmierci najemcy mieszkania osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu. Jednakże osoby te mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia; w razie wypowiedzenia najmu przez niektóre z nich najem kończy się względem tych, które wypowiedzenia dokonały. W braku osób bliskich stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. Sąd przychyliła się do stanowiska Sądu Najwyższego z dnia 04 stycznia 1979 r. sygn. akt III CRN 271/78, zgodnie z którym jeżeli po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego pozostaje po nim kilka osób bliskich, które stale mieszkały z nim aż do chwili śmierci, to każda z nich wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu. Nadto przepis art. 691 k.c. nie uzależniał wstąpienia danej osoby w stosunek najmu od tego, czy była ona w chwili śmierci najemcy pełnoletnia, czy też nie (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 24 września 1980 r. sygn. III CZP 31/80).

Z powyższego wynika, że pozwani w oparciu o powołany przepis wstąpili w stosunek najmu przedmiotowego lokalu z mocy prawa. Takie stanowisko zajęła również strona powodowa wydając zaświadczenie potwierdzające prawo pozwanych do zamieszkiwania w lokalu po śmierci najemcy. Należy zaznaczyć, że w świetle zgromadzonego materiału dowodowego pozwani nie wypowiedzieli najmu z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Strona powodowa dokonała natomiast wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu jedynie w stosunku do I. J., co wynika z pisma strony powodowej, datowanego na 21 grudnia 1995 r. G. W. nie przedłożyła dowodów na wypowiedzenie przez nią umowy najmu w stosunku do pozostałych pozwanych, który to obowiązek ciążył na niej na mocy art. 6 k.c.

Jako że pozwani P., A. oraz K. J. posiadali tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu, powództwo wobec nich podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione, o czym Sąd orzekł w punkcie II sentencji wyroku.

Sąd wskazuje, że pozwana I. J. nie kwestionowała skuteczności wypowiedzenia umowy najmu wobec niej, jak też wysokości zadłużenia w okresie nie objętym zarzutem przedawnienia, dlatego też Sąd na podstawie art. 230 k.p.c. uznał powyższe fakty za przyznane przez pozwaną.

Z pisma z dnia 21 grudnia 1995 r. wynika, że umowa najmu przedmiotowego lokalu została wypowiedziana wobec I. J. ze skutkiem prawnym na dzień 31 stycznia 1996 r. Pozwana zajmowała więc od tej daty przedmiotowe mieszkanie bez tytułu prawnego, co obejmuje także okres nie objęty zarzutem przedawnienia roszczenia.

Pozwana nie kwestionowała okoliczności braku uiszczania należnych opłat w związku z zamieszkiwaniem w przedmiotowym lokalu. Podniosła jedynie, że zadłużenie powstało wskutek braku środków na terminowe regulowanie należności. Sąd podziela w tym zakresie stanowisko strony powodowej, że trudna sytuacja finansowo – materialna nie zwalnia lokatorów z obowiązków ciążących na nich wobec strony powodowej w związku z korzystaniem z przedmiotowego lokalu.

Pozwana nie podważała twierdzeń strony powodowej o wysokości zadłużenia po uwzględnieniu zarzutu przedawnienia, określonego w kartotekach zadłużenia lokalu (k.91,k.93) na łączną kwotę 14.840,43 zł, na co składa się wysokość należności głównej w kwocie 12.760,07 zł oraz 2.080,36 zł tytułem odsetek. Nadto strona powodowa przedłożyła zawiadomienia o zmianach opłat niezależnych od wynajmującego, stanowiących dowód na informowanie pozwanej o wysokości opłat.

Z uwagi na powyższe, Sąd w punkcie pierwszym wyroku zasądził od pozwanej I. J. na rzecz strony powodowej kwotę 14.840,43 zł.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Jako że żądaniem pozwu objęty był okres do 01 września 2014 r., natomiast pozew w niniejszej sprawie został wniesiony 27 stycznia 2015 r., Sąd od kwoty 12.760,07 zł stanowiącej należność główną zasądził od I. J. na rzecz strony powodowej odsetki ustawowe za ww. okres. O odsetkach od zaległych odsetek Sąd orzekł na podstawie art. 482 § 1 k.c.

Z uwagi na powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. Jako że strona powodowa utrzymała swoje żądanie co do kwoty 14.840,43 zł, Sąd uznał, że wygrała sprawę w 30% ($14.840,43 : 48.999,18 \times 100\% = 30\%$) i w takim stosunku pozwana jest zobowiązana zwrócić stronie powodowej koszty procesu. Do kosztów procesu po stronie powodowej w łącznej kwocie 4.850 zł zalicza się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł ustalone w oparciu o § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.) oraz opłatę od pozwu w kwocie 2.450 zł.

Z uwagi na powyższe, w pkt. III sentencji wyroku Sąd zasądził od pozwanej I. J. na rzecz strony powodowej kwotę 1.455 zł tytułem zwrotu kosztów procesu ($30\% \times 4.850 \text{ zł} = 1.455 \text{ zł}$).