

Sygnatura akt VIII C 2957/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VIII Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Magdalena Szymańska – Demska

P.. sekr. sąd. Aneta Szewczak

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2017 r. na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **B. P.**

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda Gminy W. na rzecz pozwanej B. P. kwotę 4.800,00 zł (cztery tysiące osiemset złotych 00/100) tytułem kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód Gmina W. wniosła o zasądzenie od pozwanej B. P. kwoty 20.784,52 zł wraz z odsetkami liczonymi od kwoty :

- 13.976,05 zł należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 01.05.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- 6.808,47 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty.

Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...). Pozwana nie posiada tytułu prawnego do wskazanego lokalu, ale zajmuje go po śmierci najemcy, z którym rozwiązano umowę najmu.

Powód naliczył pozwanej odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wysokości przewidzianej w ust. 2 cyt ustawy. Roszczenie objęte pozwem obejmuje zaległości z tytułu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego powstałe w okresie od 01.10.2007r. do 03.06.2013 r. wraz z ustawowymi odsetkami wyliczonymi na dzień 30.04.2014 r.

Nakazem zapłaty postępowaniu upominawczym z dnia 07 października 2016r. w sprawie VIII Nc 4134/16 Sąd Rejonowy w Wałbrzychu orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniosła zarzut przedawnienia, nadto wskazała, że w 2009r. pozwana wraz z ówczesnym głównym najemcą solidarnie zapłaciła kwotę 2.800 zł, która to kwota wynikała z nakazu zapłaty wydanego w sprawie VIII Nc 4111/09. Powstałe zaległości wynikały z trudnej sytuacji rodzinnej pozwanej. Jej matka – D. S. – była głównym najemcą lokalu przy czym była osobą uzależnioną od alkoholu, nie wykonywała żadnej pracy zarobkowej pozostając na utrzymaniu pozwanej.

Sąd Rejonowy ustalił :

D. S. była najemcą lokalu mieszkalnego położonego W. przy ul. (...). W dniu 03 czerwca 2013 r. D. S. zmarła. Właścicielem tego mieszkania jest Gmina W..

Bezsporne.

Pismem z dnia 06 sierpnia 2007 r. Miejski Zarząd (...) sp. z o.o. w W., działając w imieniu Gminy W. rozwiązał z D. i J. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego, w związku z uchylaniem się od płatności czynszu i innych opłat związanych z najmem mieszkania przy ul. (...) we W..

Dowód : pismo z dnia 06.08.2007 r. wraz z dowodem doręczenia k. 3 - 4

Pismem z dnia 22 kwietnia 2009 r. Miejski Zarząd (...) SP. z o.o. w W. wezwała D. S. i B. S. do zapłaty odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego w wysokości 4.078,32 zł, obejmujące należność główną – 3.776,33 zł oraz odsetki ustawowe 301,99 zł.

Dowód : pismo z dnia 22.04.2009 r. wraz z dowodem doręczenia k. 5 - 6.

Po wypowiedzeniu umowy najmu, od października 2007 r. do czerwca 2013 r. powód naliczał pozwanej odszkodowanie za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego. Na dzień 20 maja 2014 r. wysokość odszkodowania wyniosła 13.976,05 zł. Odsetki liczone od 31 października 2007 r. do dnia 30 kwietnia 2014 r. odpowiadały kwocie 6.808,47 zł

Dowód : zestawienie należności i wpłat k. 7 – 9,

zestawienie odsetkowe k 10 -12.

Pozwana zajmuje lokal w W. przy ul. (...). W październiku 2016 r. uzyskała przydział tego lokalu. Od 2013 r. B. P. regularnie opłaca zajmowane mieszkanie.

Dowód : przesłuchanie pozwanej k. 51.

Nakazem zapłaty z dnia 29 kwietnia 2009 r. wydanym w sprawie VIII Nc 411/09 Sąd Rejonowy w Wałbrzychu zasądził solidarnie od D. S. i B. S. kwotę 2.7875,70 zł wraz z odsetkami oraz kosztami procesu. Powyższa kwota obejmowała zaległości z tytułu czynszu najmu za okres od 01 stycznia 2002 r., do 30 września 2007 r. Powyższa kwota została uregulowana.

Dowód : nakaz zapłaty w aktach sprawy VIII Nc 4111/09.

Sąd zważył :

Powództwo podlegało oddaleniu wskutek zgłoszonego zarzutu przedawnienia.

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który w zasadzie nie był sporny. Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania stron, z tym że pominął dowód z przesłuchania powoda (art. 302 § 1 k.p.c.).

Pozwana zarzuciła że roszczenie uległo przedawnieniu, nadto słuchana na rozprawie w dniu 10 lutego 2017 r. podniosła, że najemcą lokalu była jej matka. Ona nigdy nie mieszkała w tym lokalu, jedynie przebywała tam przez kilka miesięcy w 2009 r. Uregulowała natomiast nakaz zapłaty z dnia 29 kwietnia 2009 r., ponadto po uzyskaniu przydziału na ten lokal na bieżąco reguluje opłaty czynszowe.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej w zakresie, w jakim kwestionowała ona fakt zajmowania lokalu w okresie, za który powód dochodzi zapłaty. Przeczą temu pozostałe dowody sprawy, jak również wszelkie okoliczności sprawy. Przede wszystkim na adres zajmowanego lokalu wysłane zostało do B. P. wezwanie do zapłaty, które odebrał w jej imieniu narzeczony (k. 6). Pod tym adresem pozwana odebrała także nakaz zapłaty wydany w sprawie VIII Nc 4111/09. Ponadto - jak zeznała - należności wynikające z nakazu zapłaty z dnia 29 kwietnia 2009 r. zostały uregulowane tylko przez nią. W ocenie Sądu, skoro pozwana zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) tylko przez kilka miesięcy 2009 r. to tym samym nie znajduje uzasadnienia fakt, iż dokonała zapłaty za zaległość czynszową tego mieszkania obejmującą okres od 2002 r. do 2007 r. Ponadto pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu, który potwierdziłby, że w tym czasie mieszkała pod innym adresem i nie jest tym samym zobowiązana do zapłaty za czynsz w okresie objętym pozwem (art. 6 k.c.).

Roszczenie powoda znajduje swoje oparcie w treści art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.2016.1610 j.t.), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Pozwana jest córką byłej najemczyni, której wypowiedziano umowę najmu wobec zaległości czynszowych. Należy wskazać, że przepis art. 18 ust. 1 u.o.p.l. ma także zastosowanie do tych osób zajmujących lokal, które wcześniej legitymowały się prawnorodzinnym lub obligacyjnym tytułem do zajmowania lokalu, innym niż najem. Nie ma uzasadnionych podstaw do zawężenia zastosowania art. 18 ust. 1 u.o.p.l. do stron stosunku najmu (vide : uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2015 r., III CZP 70/15). Skoro tak należy przyjąć należy, że pozwana co do zasady obowiązana była do zapłaty czynszu, skoro skutecznie nie udowodniła, że w spornym okresie mieszkała w innym lokalu.

Niemniej jednak należy zauważyć, że pozwana podniosła zarzut przedawnienia. Sąd Rejonowy podziela ugruntowane stanowisko, w świetle którego określone w art. 18 ust. 1 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego roszczenia odszkodowawcze przedawniają się w terminie trzyletnim, przewidzianym w art. 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe (vide : wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2014 r., IV CNP 33/13, publ. LEX 1438649, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11, publ. LEX nr 1243072). Jak wskazuje w swoich orzeczeniach Sąd Najwyższy przepis art. 18 ust. 1 ustawy reguluje szczególną odpowiedzialność odszkodowawczą byłego lokatora zajmującego lokal bez tytułu prawnego. Odpowiedzialność tę kwalifikuje się jako odpowiedzialność ex contractu, opartą na zasadach art. 471 k.c., za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do korzystania z niego, zmodyfikowaną postanowieniami dotyczącymi wysokości (odpowiadającej wysokości czynszu - art. 18 ust. 1 u.o.p.l.) i sposobu spełniania (co miesiąc - art. 18 ust. 1 u.o.p.l.) świadczenia odszkodowawczego. Ponieważ zachowania osób zajmujących lokal mieszkalny uprawnionych do lokalu socjalnego lub zamiennego do czasu dostarczenia tych lokali nie można uznać za działanie bezprawne, pomimo użytego w ustawie (art. 18 ust. 3) sformułowania, że osoby uprawnione do lokalu zamiennego lub socjalnego "opłacają odszkodowanie", w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że byłego lokatora i właściciela łączy szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego, również płatnego okresowo (co miesiąc - art. 18 ust. 1 u.o.p.l.), wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008/12/137 oraz wyrok z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, OSNC-ZD, 2009/10/12). Świadczenie jest zaś okresowe, jeżeli polega na okresowym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Taki charakter mają dochodzone przez powoda świadczenia określone w art. 18 ust. 1 u.o.p.l., które zgodnie z postanowieniami ustawy, osoba zajmująca lokal obowiązana jest uiszczać miesięcznie, aż do czasu opuszczenia lokalu. Nadanie przewidzianym w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. świadczeniom

odszkodowawczym charakteru świadczeń okresowych, uzasadnia zastosowanie do ich dochodzenia, właściwego dla nich, trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c.

Powód dochodzi zapłaty odszkodowania za okres od 01.01.2007 r. do 03.06.2013 r. Skoro do roszczeń tych stosować należy 3 letni termin przedawnienia, to tym samym całe roszczenie uległo przedawnieniu najpóźniej w dniu 03 czerwca 2016 r. Powód wytoczył zaś powództwo o zapłatę w dniu 28 września 2016 r. Dodać przy tym należy, że roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się jednak najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy oddalił powództwo orzekając jak w punkcie I wyroku.

W punkcie II orzeczono o kosztach zastępstwa prawnego udzielonego pozwanemu z urzędu. Koszty te, uwzględniając datę wytoczenia powództwa wynoszą 4.800,00 zł. Podstawę prawną orzeczenia w tym zakresie stanowi przepis art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z § 8 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. 2015, poz. 1805).