

Sygnatura akt XI C 1655/15

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 31 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Małecka

Protokolant: Maryna Adamska

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych

przeciwko A. K. (1), M. K., P. K. (1)

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych A. K. (1), M. K., P. K. (1) na rzecz strony powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych kwotę 10 294,64 zł (dziesięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt cztery grosze ) wraz z:

- odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 25 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.;

- odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo wobec pozwanych A. K. (1), M. K., P. K. (1) oddala;

III. zasądza solidarnie od pozwanych A. K. (1), M. K., P. K. (1) na rzecz strony powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych kwotę 1.802,52 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI C 1655/15

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 25 sierpnia 2015 r. strona powodowa Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych A. K. (1), A. K. (2), M. K. i P. K. (1) kwoty 18.759,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa podała, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego lokal położony we W. przy ul. (...) po ustaniu stosunku najmu – zakończonego wypowiedzeniem dokonany w 2009 r., po uprzednim wezwaniu do uregulowania należności czynszowych. Wobec pozwanych zostało wydane orzeczenie nakazujące im opuszczenie lokalu i wydanie go stronie powodowej. Pozwani nadal zajmują przedmiotowe mieszkania, lecz nie wywiązują się z obowiązku uiszczania opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, mimo kierowanych do nich wezwań do zapłaty.

Na rozprawie w dniu 9 listopada 2015 r. pozwane A. K. (1), M. K. i P. K. (1) nie sprzeciwiły się żądaniu pozwu, wskazując jednocześnie, że nie mają środków na spłatę należności.

Pozwana P. K. (1) w piśmie z dnia 5 listopada 2015 r. podniosła zarzut przedawniania i domagała się oddalenia powództwa.

Pozwana A. K. (1) w piśmie z dnia 5 listopada 2015 r. podniosła zarzut przedawniania i domagała się oddalenia powództwa.

Pozwana M. K. w piśmie z dnia 11 stycznia 2016 r. podniosła zarzut przedawniania i domagała się oddalenia powództwa.

Postanowieniem z dnia 17 marca 2016 r. postępowanie zostało zawieszono wobec pozwanego A. K. (2).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Właścicielem lokalu położonego we W. przy ul. (...) jest Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.. Najemcą tego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 29 czerwca 1992 r. był R. K..

/bezsporne, a także dowód: wykaz najemców – k. 7/

Wobec powstania zadłużenia w wysokości 3.363,35 zł w następstwie nieuiszczenia należności czynszowych R. K. został wezwany pismem z dnia 20 lutego 2008 r. do uregulowania należności w terminie miesiąca, przy czym wzywająca Administracja Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wskazała, że bezskuteczny upływ wyznaczonego terminu spowoduje wypowiedzenie umowy najmu i żądanie jego wydania.

Pismo Administracji Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa z dnia 24 czerwca 2009 r. zawierało oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...). Jednocześnie R. K. został wezwany do opuszczenia lokalu i wydania go do dnia 5 sierpnia 2009 r. oraz do uiszczenia zaległości z tytułu najmu w wysokości 5.754,84 zł.

/dowód: 1. pismo z dnia 20.02.2008 r. – k. 9-10,

2. pismo z dnia 24.06.2009 r. – k. 11-12./

R. K. zmarł w dniu 10 grudnia 2013 r.

/dowód: odpis skrócony aktu zgonu – k. 8/

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 16 grudnia 2014 r. wydanym w sprawie XI C 354/14 w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych przeciwko A. K. (2), A. K. (1), M. K., P. K. (1) i P. K. (2) sąd nakazał pozwanym opuścić, opróżnić i wydać stronie powodowej lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), jednocześnie orzekł, iż pozwanym A. K. (1), M. K., P. K. (1) i P. K. (2) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu przedstawienia tym pozwanym przez Gminę W. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

/dowód: wyrok w sprawie XI C 354/14 – k. 14/

W mieszkaniu położonym przy ul. (...) we W. zameldowani są: A. K. (1), A. K. (2), M. K., P. K. (1) i P. K. (2).

Obecnie w lokalu stale zamieszkują A. K. (1) z córkami: 23-letnią P. K. (1) i 10-letnią P. K. (2) i z teściową M. K., prowadząc wspólnie gospodarstwo domowe. A. K. (1) jest zatrudniona w oparciu o umowę zlecenia jako sprzątającą, osiąga dochód w wysokości 1.100 zł miesięcznie, uzyskuje dodatek z tytułu wychowywania dziecka w kwocie 200 zł miesięcznie.

P. K. (2), będąca uczennicą III klasy szkoły podstawowej nie otrzymuje renty rodzinnej po zmarłym ojcu, korzysta z dodatkowej pomocy pedagogicznej i psychologicznej w szkole oraz z nieodpłatnych obiadów w szkole.

P. K. (1) pozostaje na utrzymaniu matki, sporadycznie osiąga niewielkie dochody z prac dorywczych. Jest uczennicą pierwszego roku zaocznego studium florystycznego.

M. K. pobiera emeryturę w wysokości 700 zł, pomniejszoną o zajęcie egzekucyjne w kwocie 100 zł (w związku z należnościami z tytułu umowy o usługi telekomunikacyjne).

Oplaty za gaz wynoszą około 50 zł miesięcznie, za energię elektryczną 120 zł miesięcznie, koszt węgla to wydatek w kwocie 600 zł za cały sezon grzewczy.

/dowód: 1. pismo UM W. z dnia 5.06.2013 r. – 13,

2. przesłuchanie pozwanej A. K. (1) – protokół rozprawy z dnia 6.11.2015 r., 00:08-00:19, k. 41,

3. przesłuchanie pozwanej M. K. – protokół rozprawy z dnia 6.11.2015 r., 00:19-00:23, k. 41

4. przesłuchanie pozwanej P. K. (1) – protokół rozprawy z dnia 6.11.2015 r., 00:23-00:28, k. 41-42./

Pismami z dnia 2 czerwca 2015 r. kierowanymi do A. K. (1), M. K., P. K. (1) i A. K. (2) Agencja Nieruchomości Rolnych wezwiała do uregulowania zaległych zobowiązań z tytułu najmu i bezumownego korzystania z lokalu w łącznej kwocie 18.033 zł, na którą składa się: należność główna w wysokości 14.047,37 zł oraz odsetki w kwocie 3.985,63 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania pod rygorem sprawy na drogę postępowania sądowego.

Dowód: wezwania z dnia 2.06.2015 r. – k. 15-20

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie – co do nieprzedawnionych należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W pozostałym zakresie, strony powodowej W. należy uznać za nienależne wobec zgłoszonego zarzutu przedawnienia.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150), osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 2 u.o.p.l.). Wobec orzeczenia wobec pozwanych wyrokiem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 16 grudnia 2014 r. (wydanym w sporze prowadzonej pod sygnaturą XI C 354/14) obowiązku opróżnienia, opuszczenia i wydania przedmiotowego lokalu wraz z ustaleniem prawa pozwanych A. K. (1), M. K. i P. K. (1) prawa do lokalu socjalnego ocenić należy, iż w okolicznościach niniejszej sprawy znajduje zastosowanie art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Roszczenia wynikające z art. 18 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mają charakter odszkodowawczy i wiążą się z naruszeniem cudzego prawa własności przez osoby zamieszkujące lokal bez tytułu prawnego.

Nie było sporne w niniejszym postępowaniu, że strona powodowa Agencja Nieruchomości Rolnych jest właścicielem nieruchomości lokalowej położonej we W. przy ul. (...) oraz że przez cały okres objęty żądaniem pozwu pozwane zamieszkiwały w tym mieszkaniu i korzystały z niego z wyłączeniem innych osób. Pozwane nie kwestionowały w żaden sposób wysokości stosowanych przez stronę powodową stawek, pozwana A. K. (1) podawała nadto, że w miarę możliwości finansowych uiszcza na rzecz strony powodowej opłaty z tytułu zamieszkiwania.

Nie była również kwestionowana powierzchnia lokalu.

Wobec powyższego wymienione okoliczności należy uznać za przyznane w oparciu o przepis art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c.

Stąd też zasadnym było obciążenie pozwanych jako użytkowników przedmiotowego lokalu mieszkalnego obowiązkiem opłaty za bezumowne korzystanie. Sąd ocenił również, że pozwane powinien uiszczać na rzecz strony powodowej opłaty za media i inne usługi.

Pozwane podniosły zarzut przedawnienia. Strona powodowa podnosiła, iż należności z tytułu bezumownego korzystania ulegają przedawnieniu z upływem okresu 10 lat od dnia ich wymagalności w oparciu o przepis art. 118 k.c. in principio, przewidujący 10-letni (ogólny) termin przedawnienia. Należy zgodzić się ze stroną powodową, iż co do zasady roszczenia określone w przepisie art. 224 k.c. i następnych ulegają 10-letniemu terminowi przedawnienia. Przyjmuje się powszechnie, iż roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy określone w przepisach art. 224-226 k.c., niebędące świadczeniem okresowym i obejmujące cały czas, przez który posiadacz korzystał z rzeczy, powstaje z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie i uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie obligacyjne, które może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego, przedawnia się po upływie dziesięciu lat (art. 118) od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i może być dochodzone przez właściciela przez cały dziesięcioletni okres posiadania liczony wstecz od daty wytoczenia powództwa. (wyrok SN z 23.01.2007 r., sygn. III CSK 278/06, publ. OSNC 2007/12/186).

Jednakże jak wskazano wyżej w okolicznościach niniejszej sprawy znajduje zastosowanie przepis art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, będący przepisem szczególnym wobec przywołanych wyżej przepisów art. 224-226 k.c. Określone w art. 18 ust. 1 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy roszczenia odszkodowawcze przedawniają się w terminie trzyletnim, przewidzianym w art. 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe. (wyrok SN z dnia 7.03.2014 r., sygn. IV CNP 33/13), jako że unormowanie art. 18 ustawy stanowi o obowiązku uiszczania, co miesiąc odszkodowania przez osoby zajmujące ten lokal bez tytułu prawnego. Ustawodawca wyraźnie, więc przesądził o kwalifikacji prawnej charakteru tego świadczenia (odszkodowanie) oraz o jego okresowym charakterze (obowiązek comiesięcznego uiszczania). W judykaturze konsekwentnie już przyjmuje się, że byłego lokatora i właściciela łączy szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi płatnego okresowo, (co miesiąc - art. 18 ust. 1 ustawy) świadczenia za dalsze korzystanie z lokalu (uchwała SN z dnia 7.12.2007 r., sygn. III CZP 121/07, publ. OSNC 2008/12/137 oraz wyrok SN z dnia 19.06.2008 r., sygn. V CSK 31/08, publ. OSNC-ZD 2009/10/12), określonego zbiorczo, jako świadczenie odszkodowawcze. Nadanie więc przewidzianym w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów świadczeniom odszkodowawczym charakteru świadczeń okresowych, uzasadnia zastosowanie do ich dochodzenia, właściwego dla nich, trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c. (wyrok SN z dnia 18.05.2012 r., IV CSK 490/11, niepubl.). Należy zwrócić uwagę, że przepis art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, stanowiący że osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Przywołana norma wyraźnie odwołuje się do płatnych okresowo należności czynszowych, co do których nie ma wątpliwości, iż po myśl art. 118 k.c. in fine przedawniają się po upływie 3 lat. Nie budzi również wątpliwości, że osoby, o których mowa w art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w okresie od wygaśnięcia stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego opłacają odszkodowanie według zasad określonych w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy (uchwała SN z dnia 6.12.2012 r., sygn. III CZP 72/12, publ. OSNC 2013/6/71), a więc okresowo – w okresach miesięcznych.

Należy też wskazać, iż strona powodowa naliczając odsetki od każdej miesięcznej należności osobo, potwierdziła iż dochodzone roszczenia aktualizuje się co miesiąc i powstałe należności stają się wymagalne, co uzasadnia naliczanie odsetek.

Dlatego też sąd stwierdził przedawnienie należności wymagalnych przed 25 sierpnia 2012 r. – to jest dnia przypadającego na 3 lata przed złożeniem pozwu. Pozostałe należności w kwocie 10.294,64 zł należne za okres od dnia 26 sierpnia 2016 r. zostały zasądzone na rzecz strony powodowej w punkcie I wyroku.

Strona powodowa była uprawniona do dochodzenia, w myśl art. 481 § 1 k.c. odsetek za czas opóźnienia spełnienia świadczenia pieniężnego. Legitymacja do żądania odsetek istnieje bez względu na to, czy powodowa spółka poniosła w związku z opóźnieniem pozwanego szkodę i czy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialność. Zgodnie z § 2 art. 481 k.c. w niniejszej sprawie powodowi należą się odsetki ustawowe, jako że stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona.

Zgodnie z art. 56 wprowadzającej opisywaną zmianę ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2015.1830) do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Dlatego też do dnia 31 grudnia 2015 r. sąd zasądził odsetki ustawowe, zaś od dnia 1 stycznia 2016 r. odsetki ustawowe za opóźnienie.

Orzeczenie o kosztach oparto o przepis art. 100 k.p.c. i 105 § 2 k.p.c. Żądanie strony powodowej zostało uwzględnione w 54%, toteż pozwane zostały obciążone obowiązkiem zwrotu 54% poniesionych przez stronę powodową kosztów w łącznej kwocie 3.338 zł, na którą składają się: opłata od pozwu w wysokości 938 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 zł.

Marginalnie wskazać trzeba, że sąd rozważył wniosek pozwanych o rozłożenie zasądzonej należności na raty. Sąd na mocy art. 320 k.p.c. ma możliwość rozkładania zasądzonego świadczenia na raty. Stosownie do treści wskazanego przepisu, w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć zasądzone świadczenie na raty. Założeniem tego przepisu jest uczynienie możliwym do wyegzekwowania należności ze względu na określoną sytuację ekonomiczną i finansową dłużnika. Szczególnie uzasadnione wypadki w świetle tego przepisu nie muszą mieć wyjątkowego charakteru, decydują okoliczności konkretnego przypadku.

Niewątpliwie rozłożenie zadłużenia na raty stanowiłoby istotną ulgę dla pozwanych, lecz zaproponowana przez nie wysokość rat (200 zł) spowodowałaby, że sama należność główna spłacana byłaby przez okres ponad 50 miesięcy, co wydaje się z kolei stanowić nieproporcjonalne obciążenie strony powodowej i nie uwzględnienie jej interesów w postępowaniu.

W oparciu o art. 317 § 1 k.p.c. sąd wydał wyrok częściowy – wobec pozwanych A. K. (1), M. K. i P. K. (1), wobec zawieszenia postępowania wobec pozwanego A. K. (2) z powodu niepodania przez stronę powodową jego aktualnego adresu.

Z tych względów orzeczono jak w wyroku.