

Sygn. akt: I C 17/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 10 czerwca 2021r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Kiedrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 maja 2021r

sprawy z powództwa (...) Państwowych S.A. z siedzibą w W.

przeciwko P. B.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 90 zł. (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 17/20

UZASADNIENIE

Powód (...) Państwowe S.A. z siedzibą w W. wniósł pozew przeciwko K. B. (1) i P. B. o zapłatę kwoty 197,57 zł.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że posiada tytuł prawny do nieruchomości przy ul. (...) w G., którą wynajmował pozwanym. Najemca był zobowiązany uiszczać opłaty związane ze świadczeniem usług dostawy mediów oraz pokrywać odsetki ustawowe w przypadku nieterminowej płatności, a także uiszczać czynsz i opłaty bez otrzymywania dodatkowych wezwań. Pozwany zaprzestał regulowania swoich zobowiązań, a stosunek prawny łączący strony został wypowiedziany. Mimo rozwiązania umowy pozwany w dalszym ciągu zajmował nieruchomość, a powód comiesięcznie obciążał go kwotą, która odpowiadała wysokości czynszu najmu oraz obciążał opłatami z tytułu mediów. Uprawnienie powoda do żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie wynika z ustawy o ochronie praw lokatorów. W niniejszej sprawie powód dochodzi zapłaty odsetek z tytułu opóźnienia w zapłacie należności naliczonych w okresie od marca do listopada 2017r. Wobec braku zapłaty w uzgodnionym terminie powód próbował bezskutecznie skontaktować się z pozwanym, a wystosowane wezwania do zapłaty nie odniosły oczekiwanego skutku.

(pozew k. 3-5v)

Pozwany P. B. wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc, że pozew nie ma podstawy prawnej ani faktycznej. Pozwany nigdy nie był stroną umowy przedstawianej jako źródło roszczeń powoda. W 2017r. pozwany nie tylko nie zamieszkiwał w lokalu, z którym są związane należności czynszowe i naliczone od nich odsetki, a nawet nie był mężem K. B. (1), gdyż małżeństwo zostało wcześniej rozwiązane przez rozwód.

(odpowiedź na pozew k. 76-76v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 17 czerwca 1993r. pomiędzy poprzednikiem prawnym powoda (...) Państwowymi S.A. z siedzibą w W. (jako wynajmującym) a K. B. (1) (wówczas C., jako najemcą) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy

ul. (...) w G.. Na podstawie § 4 najemca był zobowiązany do zapłaty czynszu miesięcznie z góry do dnia 10. każdego miesiąca kalendarzowego, a także do zapłaty opłat za dostawę mediów miesięcznie z dołu do dnia 10. następnego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.

(dowód: umowa najmu nr (...) z dnia 17 czerwca 1993r. k. 19-22)

Pozwany P. B. był mężem najemcy wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego K. B. (1). Prawomocnym wyrokiem z dnia 3 listopada 2011r. małżeństwo pozwanego zostało rozwiązane przez rozwód. K. B. (1) wyprowadziła się z lokalu w 2012r. Pozwany wraz z córkami A. B. i K. B. (2) zamieszkiwał do grudnia 2017r., a po wyprowadzeniu przekazał klucze byłej żonie. Do października 2017r. powód dokonywał opłat za lokal. K. B. (1) zmarła w dniu 26 lipca 2018r.

(dowód: przesłuchanie pozwanego P. B. płyta CD k. 110, odpis skrócony aktu zgonu K. B. (1) k. 40)

W dniu 15 marca 2012r. powód skierował do K. B. (1) i P. B. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu oznaczonej nr USO 5d- (...) -105/93 z dnia 17 czerwca 1993r. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2012r. Jako powód wypowiedzenia umowy wskazano zwłokę z zapłatą czynszu za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Jednocześnie powód poinformował, że do czasu opuszczenia lokalu od dnia 1 maja 2012r. naliczone zostanie odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Wypowiedzenie zostało doręczone K. B. (1) w dniu 20 marca 2012r.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 15 marca 2012r. wraz z zpo k. 23-24)

Pismem z dnia 28 maja 2018r. powód wezwał K. B. (1) i pozwanego P. B. do zapłaty w terminie do dnia 18 czerwca 2018r. kwoty 195,57 zł stanowiącej należność z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego, w tym odsetki ustawowe naliczone od nieuregulowanych terminowo należności czynszowych.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 28 maja 2018r. k. 13-15)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową, a także dowodu z przesłuchania pozwanego P. B..

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się na przedłożonych przez strony dokumentach prywatnych to jest umowy najmu, a także korespondencji kierowanej przez powoda do osób zajmujących lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w G.. Sąd miał na uwadze, że żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, ani też nie kwestionowała treści oświadczeń zawartych w tych dokumentach. Z urzędu Sąd również nie dopatrzył się żadnych okoliczności, które mogłyby wpłynąć na ocenę wiarygodności ww. dokumentów.

Brak było także podstaw do kwestionowania zeznań pozwanego P. B.. W ocenie Sądu zeznania te były szczerze, wewnętrznie spójne, a także niesprzeczne z innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie. Zwrócić należy uwagę, że pozwany przyznał, że zamieszkiwał w spornym lokalu do grudnia 2017r., co koreluje z treścią pisma załączonego do pisma procesowego powoda z dnia 24 września 2020r.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, że w niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w regulowaniu odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G.. W tym stanie rzeczy podstawę prawną żądania stanowiły przepisy art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 611) w zw. z art. 481 kc. Według art. 18 ust. 1 powołanej ustawy ochronie praw lokatorów osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Z kolei, w myśl art. 481 § 1 kc jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Wobec jednoznacznie określonej przez powoda podstawy faktycznej żądania należało w pierwszej kolejności dokonać oceny skuteczności wypowiedzenia umowy najmu. W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, iż zgodnie z art. 680¹ § 1 kc małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa albo rozdzielnosc majątkowa z wyrównaniem dorobków do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej. Z kolei, w myśl § 2 ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie powoduje ustania wspólności najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny. W świetle powołanych przepisów pozwany P. B. był współnajemcą przedmiotowego lokalu, gdyż lokal służył zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych jego rodziny. Zważyć należy, iż celem wykazania, że stosunek najmu został skutecznie rozwiązany powód złożył odpis wypowiedzenia umowy najmu z dnia 15 marca 2012r. skierowanego do K. B. (1) i P. B.. W przedmiotowym piśmie wskazano, że przyczyną wypowiedzenia jest zwłoka z zapłatą czynszu za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. Stosownie do treści art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów - w brzmieniu z daty złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu - jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w niniejszym artykule, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 4 i 5. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W myśl natomiast ust. 2 pkt 2 nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Zważyć należy, iż w toku niniejszego postępowania strona powodowa nie wykazała, że dochowała procedury określonej w powołanych powyżej przepisach. Przede wszystkim powód nie udowodnił, że przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu, wezwał najemcę do zapłaty należności w dodatkowym, miesięcznym terminie. Co prawda w treści wypowiedzenia powód powołuje się na pismo nr 03-hp- (...) z dnia 15 grudnia 2011r., jednak pisma tego nie załączył. W związku z powyższym należało przyjąć, że powód nie wykazał, że umowa najmu została skutecznie wypowiedziana i przysługiwało mu względem pozwanego roszczenie o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Niezależnie od powyższego powód nie sprostął ciężarowi dowodu w zakresie udowodnienia wysokości dochodzonego roszczenia. Na tę okoliczność powód przedłożył bowiem wyłącznie wydruk komputerowy w postaci „saldo na kontach za miesiąc 2018-06”. Z przedmiotowego niepodpisanego wydruku nie wynika, w jaki sposób zostały wyliczone odsetki za opóźnienie, w szczególności nie wiadomo od jakich konkretnie należności zostały one naliczone (wskazanie dokładnie rodzaju wierzytelności, w przypadku roszczeń okresowych – wskazanie okresu za jaki zostały naliczone), jaki był termin płatności, kiedy nastąpiła zapłata należności i w jakiej wysokości. Zwrócić należy uwagę, że z zeznań pozwanego wynika, że do października 2017r. regulował on należności za korzystanie z przedmiotowego lokalu. Okoliczność ta została również podniesiona w przedłożonym przez powoda piśmie z dnia 16 czerwca 2020r., jakie skierował do właściciela lokalu pozwany P. B.. Powód nie przedstawił żadnego dowodu, wskazującego w jaki sposób zostały rozliczone wpłaty dokonane przez pozwanego.

Mając zatem na względzie przedstawione powyżej okoliczności, na mocy art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 481 kc a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejszy spór powoda na rzecz pozwanego kwotę 90 zł, którą stanowi opłata za czynności fachowego pełnomocnika pozwanego będącego adwokatem w stawce minimalnej, obliczona od wskazanej w pozwie wartości przedmiotu sporu, zgodnie z treścią § 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.