

Sygn. akt VIII C 1278/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: **SSR Paweł Wiśniewski**

Protokolant: **Alicja Winiarska**

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **E. J. i P. J.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych E. J. i P. J. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 8.905,53 zł (osiem tysięcy dziewięćset pięć złotych pięćdziesiąt trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 233,69 zł od dnia 11.07.2010 r. do dnia zapłaty,
- 233,69 zł od dnia 11.08.2010 r. do dnia zapłaty,
- 233,69 zł od dnia 11.09.2010 r. do dnia zapłaty,
- 233,69 zł od dnia 11.10.2010 r. do dnia zapłaty,
- 233,69 zł od dnia 11.11.2010 r. do dnia zapłaty,
- 233,69 zł od dnia 11.12.2010 r. do dnia zapłaty,
- 233,69 zł od dnia 11.01.2011 r. do dnia zapłaty,
- 234,40 zł od dnia 11.02.2011 r. do dnia zapłaty,
- 234,40 zł od dnia 11.03.2011 r. do dnia zapłaty,
- 261,42 zł od dnia 11.04.2011 r. do dnia zapłaty,
- 242,25 zł od dnia 11.05.2011 r. do dnia zapłaty,
- 242,25 zł od dnia 11.06.2011 r. do dnia zapłaty,
- 243,98 zł od dnia 11.07.2011 r. do dnia zapłaty,
- 243,98 zł od dnia 11.08.2011 r. do dnia zapłaty,
- 243,98 zł od dnia 11.09.2011 r. do dnia zapłaty,

- 243,98 zł od dnia 11.10.2011 r. do dnia zapłaty,
- 267,87 zł od dnia 11.11.2011 r. do dnia zapłaty,
- 267,87 zł od dnia 11.12.2011 r. do dnia zapłaty,
- 267,87 zł od dnia 11.01.2012 r. do dnia zapłaty,
- 267,87 zł od dnia 11.02.2012 r. do dnia zapłaty,
- 267,87 zł od dnia 11.03.2012 r. do dnia zapłaty,
- 273,33 zł od dnia 11.04.2012 r. do dnia zapłaty,
- 271,31 zł od dnia 11.05.2012 r. do dnia zapłaty,
- 273,33 zł od dnia 11.06.2012 r. do dnia zapłaty,
- 273,33 zł od dnia 11.07.2012 r. do dnia zapłaty,
- 273,33 zł od dnia 11.08.2012 r. do dnia zapłaty,
- 273,33 zł od dnia 11.09.2012 r. do dnia zapłaty,
- 273,33 zł od dnia 11.10.2012 r. do dnia zapłaty,
- 296,47 zł od dnia 11.11.2012 r. do dnia zapłaty,
- 317,22 zł od dnia 11.12.2012 r. do dnia zapłaty,
- 296,47 zł od dnia 11.01.2013 r. do dnia zapłaty,
- 296,47 zł od dnia 11.02.2013 r. do dnia zapłaty,
- 308,32 zł od dnia 11.03.2013 r. do dnia zapłaty,
- 313,07 zł od dnia 11.04.2013 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 1.277 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **VIII C 1278/13**

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych E. J. i P. J. solidarnie kwoty 19.616,73 zł wraz z odsetkami ustawowymi szczegółowo wymienionymi w pozwie, a ponadto o zasądzenie od pozwanego P. J. dalszej kwoty 5.361,66 zł (stanowiącej różnicę między kwotą 24.978,39 zł a kwotą 19.616,73 zł) z odsetkami ustawowymi szczegółowo wymienionymi w pozwie.

Uzasadniając swoje żądanie, podała, że powództwo obejmuje roszczenia o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu położonego we W. przy ul. (...) w okresie od maja 2004 r. do 31 marca 2013 r. Z treści żądania wynikało przy tym, że pozwany zajmował lokal przez cały wymieniony okres, natomiast pozwana korzystała z lokalu od grudnia 2006 r.

W dniu 25 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

Pozwani złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i podnosząc zarzut przedawnienia roszczeń.

Z twierdzeń obu stron procesu wynikało, że bezsporne były dla nich następujące fakty.

W okresie od maja 2004 r. do marca 2013 r. pozwany P. J. korzystał z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), zaś pozwana E. J. korzystała z opisanego lokalu od grudnia 2006 r. do marca 2013 r.

Powyższy lokal mieszkalny stanowi własność strony powodowej Gminy W., a pozwani nie mieli żadnego tytułu prawnego do tego lokalu.

W wymienionym okresie pozwani nie uiszczali na rzecz strony powodowej żadnych opłat za korzystanie z lokalu.

Powierzchnia spornego lokalu mieszkalnego wynosi 37,32 m².

Sąd ustalił ponadto następujący stan faktyczny:

Według sporządzonego dla strony powodowej zestawienia należności za lokal mieszkalny przy ul. (...) we W. na dzień 10 marca 2013 r. suma wszystkich należności wynosiła 24.978,38 zł.

(dowód: wydruk z kartoteki finansowej, k. 11-12.)

W dniu 15 kwietnia 2013 r. Zarząd Zasobu Komunalnego sporządził pisma, które miały stanowić wezwanie pozwanych do zapłaty kwoty 43.307,60 zł.

(dowód: wezwania do zapłaty, k. 13-14.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Skoro w okresie objętym sporem pozwani zajmowali lokal mieszkalny stanowiący własność strony powodowej, nie mając do tego tytułu prawnego, to 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), byli obowiązani co miesiąc uiszczać na rzecz strony powodowej stosowne odszkodowanie. Wysokość tego odszkodowania powinna być zaś odpowiadać wysokości czynszu, jaki strona powodowa jako właściciel mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu (art. 18 ust. 2 u.o.p.l.).

Częściowo za zasadny należało uznać podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia, albowiem z woli ustawodawcy odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. jest świadczeniem okresowym, uiszczanym co miesiąc, a zatem termin jego przedawnienia wynosi trzy lata (art. 118 k.c.). Ponieważ strona powodowa wniosła pozew w dniu 18 czerwca 2013 r., stwierdzić należy, że przed wytoczeniem powództwa trzyletni termin przedawnienia upłynął w stosunku do roszczeń, które stały się wymagalne przed datą 18 czerwca 2010 r., a więc odszkodowania należnego za okres, aż do maja 2010 r. Charakter roszczenia odszkodowawczego sprawia bowiem, że nie mogło ono stać się wymagalne przed zaistnieniem zdarzenia rodzącego obowiązek zapłaty odszkodowania. Innymi słowy, pozwani stawali się zobowiązani do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w danym miesiącu dopiero z upływem tego miesiąca.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd uznał, że na uwzględnienie zasługuje roszczenie odszkodowawcze strony powodowej za okres od czerwca 2010 r. do marca 2013 r. Strona powodowa, pomimo spoczywającego na niej ciężaru dowodu,

nie wykazała jednak w toku procesu okoliczności pozwalających na ustalenie wysokości należnego odszkodowania, tj. wysokości czynszu, jaki możnaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Ustalenie przeciętnej wysokości czynszu najmu jaki strona powodowa mogłaby uzyskać miesięcznie za zajmowany przez pozwanych lokal mieszkalny wymagałoby niewątpliwie wiadomości specjalnych, a więc wyłącznym dopuszczalnym dowodem dla poczynienia takich ustaleń byłaby opinia powołanego przez sąd biegłego (art. 278 § 1 k.p.c.). Strona powodowa poprzestała jednak na złożenie wydruku z kartoteki finansowej, który - jako dokument prywatny – stanowił wyłącznie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte (art. 245 k.p.c.).

W tej sytuacji Sąd skorzystał z uprawnień jakie daje procedura cywilna przy orzekaniu w sprawach o odszkodowanie. Zgodnie z art. 322 k.p.c., który wprowadza złagodzenie obowiązujących reguł dowodzenia, w sytuacji, w której ścisłe udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, sąd może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opierając się na całokształcie ustalonych okoliczności sprawy. Nie chodzi przy tym tylko o niemożność rozumianą w sensie obiektywnym, lecz także o niemożliwość ścisłego ustalenia szkody na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez stronę powodową do oceny przez sąd. W takim wypadku sąd, nie mając obowiązku przeprowadzenia uzupełniających dowodów z urzędu, powinien podjąć próbę ustalenia wysokości roszczenia na podstawie oceny „opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy” (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 stycznia 2006 r., II CSK 108/05, OSP 2007/3/29 oraz uzasadnieniu wyroku z dnia 21 listopada 2008 r., V CSK 207/08, LEX nr 484684). Za oczywiste uznaje się przy tym to, że wynik takiej oceny może okazać się niekorzystny dla powoda, ale ryzyko to usprawiedliwione jest jego procesową biernością (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 stycznia 2008 r., V CSK 388/207, LexPolonica nr 2141963).

W razie braku dowodów, w szczególności w postaci opinii biegłego, pozwalających na ustalenie średniej wysokości miesięcznego czynszu jaki można uzyskać w razie wynajęcia lokalu objętego sporem sądowym, pomocne jest sięgnięcie do zestawienia danych dotyczących czynszu najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na obszarze danej gminy, które - na podstawie art. 4a ust. 1 u.o.p.l. - każda gmina zobowiązana jest publikować co roku w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Publikacja ta ma charakter urzędowy, stanowiąc tym samym obiektywne źródło informacji o czynszach na terenie danej gminy. Sporządzając zestawienie, gminy korzystają bowiem głównie z danych przekazanych przez zarządców nieruchomości (art. 4a ust. 3 u.o.p.l.), na których spoczywa prawny obowiązek przekazywania informacji dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych wynikających z faktycznie zawieranych umów (art. 186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

W wypadku Gminy W. dane czynszów za lata 2010-2012 zostały podane w zestawieniach Prezydenta W. z dnia 25 marca 2011 r. (opublikowanym w (...) Dzienniku Wojewódzkim z 2011 roku o numerze 65 pod pozycją 996), z dnia 20 marca 2012 r. (opublikowanym w (...) Dzienniku Wojewódzkim z 2012 roku pod pozycją 1129) oraz z dnia 28 marca 2013 r. (opublikowanym w (...) Dzienniku Wojewódzkim z 2013 roku pod pozycją 2175).

Z opisanych zestawień wynika, że stawki miesięcznego czynszu dla lokali mieszkalnych położonych we W. nie przekraczały stawki 6,5 zł za m² w okresie I półrocza 2010 r., stawki 7 za m² zł w okresie II półrocza 2010 r. i I półrocza 2011 r., stawki 7,8 zł za m² w okresie II półrocza 2011 r. i I półrocza 2012 r. oraz stawki 8,5 zł za m² w okresie II półrocza 2012 r. Wobec braku zestawienia danych o czynszach za 2013 r., przyjęć należało, że w okresie pierwszych trzech miesięcy 2013 r. stawka czynszu – analogicznie jak w II półroczu 2012 r. - nie przekraczała 8,5 zł za m².

Biorąc pod uwagę powierzchnię spornego lokalu (37,32 m²), wysokość hipotetycznego miesięcznego czynszu najmu wynosiła 242,58 zł w czerwcu 2010 r., 261,42 zł w okresie od lipca 2010 r. do czerwca 2011 r., 291,10 zł w okresie od lipca 2011 r. do czerwca 2012 r. oraz 317,22 zł w okresie od lipca 2012 r. do marca 2013 r.

Będąc związanym żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.), Sąd zasądził odszkodowanie za poszczególne miesiące w niższej, a żądanej przez stronę powodową wysokości. Jedynie w wypadku marca 2011 r. oraz listopada 2012 r.

Sąd zasądził odszkodowanie w wysokości ustalonej w oparciu o stawki czynszu wynikające z publikowanych przez Prezydenta W. zestawień, gdyż strona powodowa żądała zasądzenia kwot wyższych (610,60 zł za marzec 2011 r. oraz 1.036,16 zł za listopad 2012 r.).

Zasądzona na rzecz strony powodowej kwota wyniosła zatem łącznie 8.905,53 zł, obejmując:

- kwotę 233,69 zł za okres od czerwca do grudnia 2010 r.,
- kwotę 234,40 zł za okres stycznia i lutego 2011 r.,
- kwotę 261,42 zł za marzec 2011 r.,
- kwotę 242,45 zł za okres kwietnia i maja 2011 r.,
- kwotę 243,98 zł za okres od czerwca do września 2011 r.
- kwotę 267,87 zł za okres od października 2011 r. do lutego 2012 r.,
- kwotę 273,33 zł za marzec oraz okres od maja do września 2012 r.,
- kwotę 271,31 zł za kwiecień 2012 r.,
- kwotę 296,47 zł za październik i grudzień 2012 r. oraz styczeń 2013 r.,
- kwotę 317,22 zł za listopad 2012 r.,
- kwotę 308,32 zł za luty 2013 r.,
- kwotę 313,07 zł za marzec 2013 r.

O odsetkach za opóźnienie w spełnieniu świadczenia przez pozwanych Sąd orzekł, przyjmując, że z właściwości zobowiązania wynika, iż pozwani powinni uiszczać comiesięczne odszkodowanie bezzwłocznie po upływie każdego miesiąca, w którym zajmowali lokal bez tytułu prawnego (art. 455 k.c.). W tej sytuacji uzasadnione było żądanie przez stronę powodową zasądzenia na jej rzecz należnych na podstawie art. 481 § 1 k.c. odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu każdego z należnych co miesiąc świadczeń, liczonych za okres od 11. dnia miesiąca następnego, po tym w którym pozwani korzystali z lokalu. Z przytoczonych na początku rozważań względów wykluczone było bowiem uznanie, że pozwani byli zobowiązani do uiszczania odszkodowania „z góry”, zaś termin 10 dni Sąd uznał za wystarczający na bezzwłoczne spełnienie świadczenia.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punktach I i II sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., przyjmując, że wobec częściowego uwzględnienia powództwa (w 35 %) koszty powinny być stosunkowo rozdzielone. Poniesione przez stronę powodową koszty obejmowały zaś opłatę od pozwu w wysokości 1.249 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego wynoszące 2.400 zł. Dlatego też, Sąd orzekł, że pozwani powinni zwrócić stronie powodowej solidarnie kwotę 1.277 zł (35 % z 3.649 zł).