

Sygn. akt I C 1024/14

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący **SSR Anna Ogińska - Łągiewka**

Protokolant **Alicja Kicka**

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2014 roku w Warszawie

z powództwa Miasta (...)

przeciwko S. G. i P. G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych S. G. i P. G. solidarnie, także z A. T., D. G. i W. K. w stosunku do których orzeczono nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 marca 2014 roku na rzecz powoda Miasta (...) kwotę (...),62 (dwadzieścia trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt trzy 62/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 14 listopada 2013 roku do dnia zapłaty;
2. zasądzoną w punkcie I kwotę rozkłada na 47 miesięcznych rat, przy czym pierwsza rata w kwocie 783,62 zł płatna do końca miesiąca, w którym nastąpi uprawomocnienie się niniejszego orzeczenia, a następne w kwotach po 500 zł płatne do końca każdego miesiąca poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpi uprawomocnienie się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności którejkolwiek raty;
3. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami postępowania.

Sygn. akt I C 1024/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 listopada 2013 r. powód m.(...)wniósł przeciwko A. T., S. G., D. G., P. G. oraz W. K. o zapłatę kwoty 34.191,55 zł wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

Nakazem zapłaty z dnia 28 marca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie nakazał pozwany, aby zapłacili na rzecz powoda dochodzoną pozwem kwotę wraz z odsetkami ustawowymi, a także kwotę 4.110,00 zł tytułem kosztów procesu terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty, bądź aby w tym terminie wnieśli do Sądu sprzeciw (nakaz – k. 31).

W sprzeciwie od przedmiotowego nakazu zapłaty pozwani S. G. i P. G. zaskarżyli nakaz w całości. Podnieśli, iż powództwo jest zbyt wygórowane z uwagi na fakt, że nie zajmowali całego lokalu, jedynie jeden pokój, z pozostałej części lokalu korzystały 2 rodziny W. K. oraz A. T.. Jednocześnie złożyli wniosek o rozłożenie na raty zasądzonych świadczenia z uwagi na trudną sytuację materialną (sprzeciw k. 37-38).

Pismem z dnia 13 maja 2014 r. powód zmodyfikował roszczenie i wniósł o zasądzenie od S. G. i P. G. kwoty należności głównej w wysokości 23.783,62 zł, tytułem odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu i opłat za świadczenia za okres od dnia 1 października 2011 r. do dnia 5 września 2013 r. wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami sądowymi.

Na rozprawie w dniu 21 maja 2014 roku pozwani oświadczyli, że nie kwestionują ograniczonego powództwa oraz wnieśli o rozłożenie zadłużenia na raty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 stycznia 2001 r. pomiędzy Zarządem (...) z siedzibą w W., a A. T. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...). Do zamieszkania w/w lokalu uprawnieni zostali S. G., D. G. oraz W. K. (k. 15-17).

Pismem z dnia 5 października 2009 r. ZGN (...)m.(...)wezwał A. T.do zapłaty kwoty 3.439,72 zł w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania (k. 14).

Pismem z dnia 15 grudnia 2009 r. ZGN (...)m.(...)wypowiedział A. T.umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w W.przy ul. (...)z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. Jako przyczyna wypowiedzenia wskazana została zwłoka z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przekraczająca trzy pełne okresy płatności. Wskazano ponadto, iż na dzień 30 listopada 2009 r. zaległość wynosiła 5.221,59, w tym kwota główna – 4.881,34 zł oraz odsetki w wysokości 340,25 zł (k. 13).

A. T. nie uregulowała ww. należności.

Wyrokiem z dnia 24 maja 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie nakazał A. T., S. G., P. G., D. G.oraz W. K.aby opróżnili i wydali powodowi Miastu (...)lokal mieszkalny nr (...)położony w W.przy ul. (...).

Pomimo powyższego, pozwani nie opuścili ww. lokalu (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy i wskazane wyżej dokumenty sprawy, których prawdziwość i wiarygodność nie nasuwała żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu w całości.

W pierwszej kolejności zważyć należało, że pozwani są byłymi lokatorami, a w konsekwencji mają do nich zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jak stanowi bowiem art. 1 tej ustawy, reguluje ona zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a więc takich osób, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy. W świetle tego przepisu przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Przepis ten wyraźnie ogranicza zatem krąg osób, którym ustawa udziela ochrony i na które nakłada obowiązki, do tych które dysponują, bądź dysponowały tytułem prawnym do lokalu (tak m.in. w uzasadnieniu Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r. III CZP 66/01). Pozwani zatem, którego łączyła z powodem umowa najmu lokalu, zalicza się do kręgu tychże osób.

W toku niniejszego postępowania powód domagał się od pozwanych zapłaty odszkodowania z tytułu zajmowania przez nich lokalu bez tytułu prawnego. Podstawę prawną powództwa stanowił zatem art. 18 ust. 1 ustawy z o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Stosownie do dyspozycji tego przepisu osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Wskazana regulacja stanowi ogólną podstawę dochodzenia naprawienia szkody od osoby

zajmującej lokal bez tytułu prawnego. Należy przyjąć, że jest to norma w sposób wyłączny określająca konsekwencje bezumownego zajmowania lokalu i tym samym wyłączająca inne ewentualne podstawy dochodzenia wynagrodzenia lub odszkodowania z tego tytułu. Nie będzie tu już zatem miejsca na roszczenia uzupełniające z art. 224 k.c. lub roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Na mocy zaś art. 18 ust. 2 ustawy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

W sprawie niniejszej okolicznością bezsporną pozostawało, iż pozwani zajmowali lokal nr (...) położony w W. przy ul. (...) pomimo, iż umowa najmu tego lokalu została wypowiedziana najemcy A. T. z uwagi na zaległości z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu. Pozwani utracili zatem tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a w związku z tym zobowiązani byli do uiszczania comiesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie z niego, aż do momentu przekazania go do dyspozycji powoda, czego nie czynili. Innymi słowy, wątpliwości Sądu nie ulegało, iż powodowi przysługiwało skuteczne uprawnienie do domagania się od pozwanych zapłaty z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. - skoro bowiem pozwani zajmowali lokal bez tytułu prawnego, mieli obowiązek uiszczania comiesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie z niego.

Stosownie do art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. W toku postępowania powód domagał się odszkodowania za okres 1 lipca 2013 r. – 31 października 2013 r. Celem wykazania wysokości roszczenia przedłożył wyciąg z kartoteki konta obejmujący ww. okres czasu, z którego wynikało, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie wyniosło w tym okresie łącznie 23.783,62 zł. Wysokość dochodzonego odszkodowania nie była przy tym przez stronę pozwaną kwestionowana, a tym samym powód został zwolniony od ciężaru dowodzenia w tym zakresie. Pozwani wskazywali bowiem jedynie, iż nie stać ich na poniesienie dochodzonej kwoty z uwagi na złą sytuację materialną, nie kwestionowali zaś istnienia po ich stronie zadłużenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanych S. G. oraz P. G. solidarnie, a także z A. T., D. G. i W. K. w stosunku do których orzeczono nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w dnia 28 marca 2014 roku na rzecz powoda Miasta (...) kwotę 23.783,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 listopada 2013 roku do dnia zapłaty zgodnie z żądaniem powoda.

Mając na uwadze powyższe, wobec zajmowania przez pozwanych lokalu położonego w W. przy ul. (...) bez tytułu prawnego, na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz art. 481 § 1 i 2 k.c. orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach Sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Uprawnienie to przysługuje Sądowi nie w sytuacjach wyjątkowych, ale w szczególnie uzasadnionych, tj. takich, w których ze względu na sytuację finansową spełnienie zasądanego świadczenia byłoby dla pozwanego niemożliwe do wykonania lub w każdym razie bardzo utrudnione.

Wskazać należy, iż rozłożenie świadczenia na raty ma ten skutek, że wierzycielowi nie przysługują odsetki od ratalnych świadczeń za okres od daty wyroku do daty płatności poszczególnych rat. W chwili bowiem decydowania o rozłożeniu na raty, Sąd ma na względzie całe świadczenie wraz z narosłymi odsetkami za opóźnienie.

Sąd zważył, iż zastosowanie ww. art. 320 k.p.c. nie może prowadzić do rażącego pokrzywdzenia wierzyciela, niewątpliwie bowiem intencją wniesienia pozwu o zapłatę jest uzyskanie od pozwanego należnego świadczenia.

Pozwani oświadczyli, że ich miesięczne dochody to kwoty w wysokości 1150,00 zł oraz 950,00 zł. Pozwany P. G. ma wstawione bajpasy, jest po zawale i musi brać leki, których koszt wynosi 220 zł. Pozwani nie mają majątku ani oszczędności. Wysokość miesięcznie uzyskiwanych dochodów przez pozwanych nie daje podstaw do przyjęcia, iż byliby zdolni od razu spłacić zadłużenie. W ocenie zatem Sądu, rozłożenie na raty spłaty zadłużenia daje realną możliwość spełnienia świadczenia bez konieczności wszczynania postępowania egzekucyjnego. W tym stanie rzeczy, Sąd rozłożył obowiązek zapłaty zasądanego świadczenia w kwocie 23.783,62 zł na 47 miesięcznych rat, przy czym

pierwsza rata w kwocie 783,62 zł płatna do końca miesiąca, w którym nastąpi uprawomocnienie się niniejszego orzeczenia, a następnie w kwotach po 500 zł płatnych do końca każdego miesiąca poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpi uprawomocnienie się orzeczenia uznając, że sytuacja finansowa pozwanych pozwoli na taki sposób spłaty zadłużenia i jednocześnie nie będzie on krzywdzący dla wierzyciela. W przypadku zaś uchybienia terminowi – biorąc pod uwagę interes wierzyciela – zasadne było zasądzenie odsetek ustawowych na wypadek uchybienia terminowości płatności którejkolwiek z wyżej wymienionych rat – pkt II wyroku.

Należy zaznaczyć, iż podstawową zasadą dotyczącą kosztów procesu jest zasada odpowiedzialności za wynik postępowania. Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Z kolei zgodnie z dyspozycją art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

W judykaturze przyjmuje się, iż przepis ww. art. 102 k.p.c. nie może być rozszerzająco wykładany i wyklucza uogólnienie, a może być stosowany w zależności od konkretnego przypadku. Ustawodawca bowiem przyznaje sądowi pewną swobodę w zasądzeniu kosztów procesu, gdy stosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik sporu sprzeciwiają się względy słuszności, co właśnie wyraża się stwierdzeniem, że w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów lub nie obciążać jej w ogóle kosztami. Jednocześnie należy przyjąć, że przepis ten może być stosowany w zależności od konkretnego stanu faktycznego.

Odstąpienie od obciążania strony przegrywającej sprawę kosztami procesu poniesionymi przez jej przeciwnika procesowego jest możliwe jedynie w wypadkach szczególnie uzasadnionych, tj. wówczas, gdy z uwagi na okoliczności faktyczne konkretnej sprawy zastosowanie ogólnych zasad odpowiedzialności za wynik procesu byłoby sprzeczne z zasadą słuszności. Podstawą do takiej oceny może być zachowanie się strony w procesie w połączeniu z jej sytuacją pozaprocesową, np. złą sytuacją finansową. Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, iż względy słuszności przemawiały za odstąpieniem od obciążania pozwanych kosztami procesu. Pozwani nie kwestionowali powództwa a zatem nie dążyli do przewlekłości postępowania. Ponadto pozwani z uwagi na sytuację finansową mają ograniczone możliwości płatnicze. W ocenie Sądu powyższe uzasadniało odstąpieniem od nakłania na pozwanych kolejnych obciążeń majątkowych – pkt III wyroku.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.