

Sygn. akt I C 3895/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant: sekr. sąd. Daria Mokrzycka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 stycznia 2018 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa Gminy L. - Zarządu (...) w L.

przeciwko K. T.

o zapłatę kwoty 7.435,99 zł

I. zasądza od pozwanej K. T. na rzecz strony powodowej Gminy L. - Zarządu (...) w L. kwotę 671,02 zł (sześćset siedemdziesiąt jeden złotych 02/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 16 listopada 2017 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w dalszej części;

III. rozstrzyga, że koszty procesu, który powód wygrał w ~9% będą stosunkowo rozdzielone, pozostawiając szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

(...)

UZASADNIENIE

Gmina L. wniosła pozew przeciwko K. T. o zapłatę kwoty 7435,99 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, podając w uzasadnieniu, że strony łączyła umowa dzierżawy lokalu w L. -Z. i z tego tytułu pozwana powinna uiszczać czynsz i inne opłaty. Podała, że pozwana zalega z tymi płatnościami.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzuciła, że strona powodowa nie wskazała za jaki okres domaga się zapłaty, z jakiego tytułu i w jaki sposób w ogóle je wyliczyła, nie wynika to też z dołączonych do pozwu dokumentów. Podniosła, że umowa została wypowiedziana po kilkunastu miesiącach, pozwana opuściła lokal, rozliczyła istniejące zadłużenie oraz zwróciła komplet kluczy. Dodatkowo podniosła zarzut przedawnienia.

W piśmie procesowym z dnia 23.01.2018r. strona powodowa zawiadomiła, że prawa i obowiązki zakładu budżetowego Zarząd (...) w L. przejęła (...) Spółka z o.o. w L.. Odnosząc się do zarzutów pozwanej, wniosła o zasądzenie kwoty 1323,59 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, wskazując, że na tę kwotę składa się nieprzedawnione odszkodowanie po 273,69 zł miesięcznie za bezumowne korzystanie przez powódkę z lokalu w okresie od grudnia 2014r. do marca 2015r. ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień 15.11.2017r. Podała, że pozwana posiadała lokal użytkowy faktycznie do 2 kwietnia 2015r., bowiem dopiero w tym dniu wyposażenie tego lokalu zostało przewiezione z lokalu użytkowego do magazynu (...). W dniu 14.01.2014r. wypowiedziano pozwanej umowę dzierżawy lokalu nr (...) z dnia 5.07.2012r. Pismem z dnia 25.06.2014r. pozwana została wezwana do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu. Strona powodowa pozostawiła zarazem do uznania Sądu zgłoszone żądanie zasądzenia kwoty 6112,40

zł, przyznając, że są to wierzytelności przedawnione w części co do kwoty 4176,02 zł, zaś w zakresie kwoty 1936,38 zł cofnęła pozew – składając takie oświadczenie na rozprawie w dniu 30 stycznia 2018r. – podając, że są to należności objęte wcześniej wydanym nakazem zapłaty i omyłkowo znalazły się w wyliczeniu.

Stan faktyczny:

W dniu 5.07.2012r. strony zawarły umowę dzierżawy lokalu użytkowego, położonego w L. przy ul. (...), ustalając czynsz w wysokości 136,84 zł (brutto), który pozwana zobowiązała się płacić z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Oprócz czynszu pozwana zobowiązała się płacić miesięczne opłaty za świadczone usługi (§8).

Dowód: umowa (k-5-6)

Pismem z dnia 14.01.2014r. strona powodowa wypowiedziała pozwanej w.w. umowę, ze względu na opóźnienie z zapłatą czynszu przekraczające 60 dni. Wezwano zarazem pozwaną do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu do dnia 20.01.2014r., informując, że w przeciwnym razie będzie naliczane comiesięczne odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego.

Dowód: wypowiedzenie (k-22)

Pismem z dnia 25.06.2014r. strona powodowa ponownie wezwała pozwaną do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu w terminie 3 dni.

Dowód: wezwanie (k-23)

Wraz z pismem z dnia 26.01.2015r. pozwana przesłała stronie powodowej klucze do w.w. lokalu, wskazując, że od dłuższego czasu nie korzysta z lokalu, pozostały tam jej meble – do dyspozycji powoda, zwróciła się z prośbą o „anulowanie” kosztów z tytułu odszkodowania za bezumowne używanie lokalu, ponieważ nie korzystała z niego od ponad roku.

Dowód: pismo pozwanej (k-24)

W piśmie z dnia 4.2.2015r. strona powodowa poinformowała pozwaną, że nie może przejąć od niej lokalu, gdyż należy go wcześniej opróżnić i opuścić, a następnie przekazać administratorowi (...) w L., oraz, że nadal będzie naliczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wys. 273,69 zł miesięcznie.

Dowód: pismo powoda (k-25)

W przedmiotowym lokalu pozwana pozostawiła swoje rzeczy: zegar ścienny, stolik, płótna, ekran do prezentacji, haki, biurko, szafkę, drukarkę, gablotę przeszkloną, plakat, ramę stalową z siatką, krzesło tapicerowane, statyw. W dniu 2.04.2015r. przedmioty te przewieziono z lokalu do magazynu (...) przy ul. (...).

Dowód: protokół – pismo administratora L. J. (k-26)

Pismem z dnia 31.08.2017r. strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 7644,71 zł „za obiekt typu: lokal użytkowy”.

Dowód: wezwanie (k-7)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Zasądzona kwota obejmuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu użytkowego, położonego w L. przy ul. (...), będącego własnością strony powodowej, w okresie od grudnia 2014r. do marca 2015r. (4 x 139,06 zł = 556,24 zł), oraz skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie naliczone po upływie terminu płatności

kwot po 139,06 zł, który przypadął odpowiednio na 10 grudnia 2014r., 10 stycznia, 10 lutego i 10 marca 2015r. (556,24 zł + 114,78 zł = 671,02 zł). Zgodnie z umową dzierżawy, czynsz wynosił 139,06 zł miesięcznie, płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Umowa została wypowiedziana w dniu 14.02.2014r. Wezwano zarazem pozwaną do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu do dnia 20.01.2014r., informując, że w przeciwnym razie będzie naliczane comiesięczne odszkodowanie za używanie lokalu bez tytułu prawnego (k-22). Jak ustalono, pomimo wezwania, do dnia 2 kwietnia 2015r. pozwana nie opróżniła lokalu ze swoich rzeczy, zaś klucze oddała powodowi dopiero pod koniec stycznia 2015r., co wynika choćby z jej pisma (k-24). Korzystała zatem z przedmiotowego lokalu we w.w. okresie, nie mając do tego tytułu prawnego, i nie wydając lokalu właścicielowi pomimo wezwań.

Problematykę rozliczeń pomiędzy właścicielem i posiadaczem, w razie „bezumownego posiadania” cudzej rzeczy, regulują przepisy art. 224§1 kc i art. 225 w zw. z art. 224§2 kc. Zgodnie z ich treścią, samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę. Do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy obowiązany jest zaś posiadacz w złej wierze, bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę. Według utrwalonego poglądu, posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. W przypadku posiadania samoistnego chodzi tu o przeświadczenie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności, a w przypadku posiadania zależnego, z którym mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie, że przysługuje mu inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą, np. na podstawie umowy najmu, dzierżawy (art. 336 kc). W złej wierze pozostaje natomiast posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. Wskazać przy tym należy, że dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności). Domniemanie istnienia dobrej wiary (art. 7 kc) może być obalone przez same okoliczności faktyczne, wskazujące w niewątpliwy sposób na istnienie złej wiary posiadacza. W niniejszej sprawie pozwana była posiadaczem zależnym lokalu, stanowiącego własność powoda. Zgodnie bowiem z przepisem art. 336 kc, posiadaczem zależnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Mając powyższe na uwadze, na podstawie przepisów art. 225 kc w zw. z art. 224§2 kc w zw. z art. 230 kc, powodowi należy się wynagrodzenie za korzystanie z lokalu użytkowego, stanowiącego jego własność, w powyższym okresie, kiedy to pozwana działała w złej wierze, wiedząc, że nie przysługuje jej żadne prawo do nieruchomości powoda.

W kwestii wysokości wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wskazać należy, że co do zasady obejmuje ono wszystko, co uzyskałby właściciel rzeczy, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Pozwana do czasu opróżnienia lokalu obowiązana była co miesiąc uiszczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu, jaki byłaby obowiązana opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Zasadzono zatem wynagrodzenie na dotychczasowym poziomie czynszu, uiszczanego przed wygaśnięciem uprawnienia do korzystania z zajmowanego lokalu. Umowa dzierżawy z dnia 5.07.2012r. przewidywała wysokość czynszu w kwocie 136,84 zł miesięcznie. Strona powodowa nie wyjaśniła zarazem sposobu wyliczenia żądanej z tego tytułu kwoty 273,69 zł (miesięcznie), nie przedstawiła też jakichkolwiek dowodów na tę okoliczność (art. 6 kc). Z przedłożonej umowy wynika niższa wysokość czynszu, a zarazem brak podstaw do wyliczenia wysokości innych „opłat za świadczone usługi”, do których – zgodnie z umową – zobowiązana była pozwana, przy czym poza sporem pozostaje, że po wypowiedzeniu umowy w styczniu 2014r. pozwana nie korzystała już tego lokalu – poza przetrzymywaniem tam swoich rzeczy - i w związku z tym mogła nie korzystać z ewentualnych usług, za które zobowiązała się płacić. Odsetki ustawowe zasądzono zgodnie z żądaniem powoda, od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, na podstawie art. 481§ 1 i 2 kc w zw. z art. 455 kc i art. 482§1 kc.

Oświadczenie o cofnięciu pozwu, złożone na rozprawie w dniu 30 stycznia 2018r. co do żądania zapłaty kwoty 1936,38 zł, bez zrzeczenia się roszczenia w tej części, było nieskuteczne i nie powodowało umorzenia postępowania w tej części, wobec braku wyrażenia zgody przez pozwaną (art. 203§1 kpc). W tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, skoro – jak wynika z oświadczenia powoda - są to należności objęte wcześniej wydanym nakazem

zapłaty i omyłkowo znalazły się w wyliczeniu. Oddaleniu podlegało również powództwo co do kwoty 4176,02 zł, obejmującej świadczenia przedawnione. Zgodnie z przepisem art. 117 § 2 kc, po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba, że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi 3 lata (art. 118 kc). Ustawowym skutkiem przedawnienia jest powstanie po upływie terminu przedawnienia po stronie tego, przeciwko komu przysługuje roszczenie, uprawnienia do uchylenia się od jego zaspokojenia (tzw. zarzut peremptoryjny). Roszczenia powoda, obejmujące odszkodowanie na bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu w okresie do listopada 2014r. przedawniły się z upływem lat 3, a więc przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie. W tej sytuacji pozwanej przysługiwało uprawnienie do uchylenia się od zaspokojenia tych roszczeń. Wykonanie tego uprawnienia powoduje, że roszczenie już nie może być skutecznie dochodzone. Dotyczy to nie tylko roszczenia głównego, ale i odsetek za opóźnienia (tak: uchwała SN z dnia 10.11.1995r., III CZP 156/95, OSNCP 3/96/31). Przedawnione roszczenie zmienia się w tzw. zobowiązanie niezupełne (naturalne), którego cechą jest niemożność jego przymusowej realizacji.

Odnosząc się jeszcze do zawiadomienia powoda o przejęciu praw i obowiązków zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd (...) w L. przez (...) Spółka z o.o. w L., wskazać należy, że zgodnie z art. 192 pkt 3 kpc, z chwilą doręczenia pozwu, zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy (wobec zarazem braku zgody pozwanej, nabywca nie wszedł w miejsce powoda).

Orzeczenie w pkt III wyroku oparto na przepisach art. 100 zd. 1 kpc w zw. z art. 108§1 kpc.