

Sygn. akt VIII C 275/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 4 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: Gminy W.

przeciwko: I. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego I. K. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 16.881,78 zł (szesnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 13.517,92 zł od dnia 1 września 2013 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 3.363,86 zł od dnia 8 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 3.245 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygnatura akt VIII C 275/14

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia od pozwanego I. K. kwoty 16.881,78 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 13.517,92 zł od dnia 1 września 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 3.363,86 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podała, że pozwany zajmuje bezumownie lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozwany jako osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązany do zapłaty na rzecz właściciela odszkodowania w wysokości czynszu, jaki można było uzyskać z tytułu najmu lokalu, a nadto do uiszczania opłat z tytułu mediów dostarczanych do lokalu, w tym m.in. za wodę, odbiór nieczystości ciekłych, wywóz śmieci. Opłaty za media były rozliczane w formie zaliczkowej, pełne rozliczenie następowało po odczycie liczników. Zadłużenie pozwanego zostało ujęte w zestawieniu należności dołączonym do pozwu. Wezwanie do zapłaty nie odniosło rezultatu.

W sprzeciwie od całości nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm i rozpoznanie sprawy pod nieobecność pozwanego. Zarzucił, że dokumentami załączonymi do pozwu powód nie udowodnił wysokości roszczenia, podana kwota jest wygórowana i nieuzasadniona. Pozwany podniósł, iż nie jest w stanie określić skali zawyżenia opłat, więc kwestionuje

je w całości. Zarzucił przy tym, iż nie był informowany o podwyżkach stawek ani o sposobie naliczania opłat. Powołał przy tym art. 6 k.c.

W piśmie procesowym z dnia 23 czerwca 2014 r. strona powodowa podniosła, iż pozwany był informowany o podwyżkach stawek, a nadto, iż przed wytoczeniem powództwa nie zgłaszał jakichkolwiek zastrzeżeń co do wysokości naliczeń. Do pisma tego strona powodowa dołączyła odpisy zawiadomień o zmianie wysokości stawek z podpisami osób współzamieszkujących z pozwanym – E. K. i Z. K..

Na rozprawie w dniu 8 lipca 2014 r. pozwany cofnął zwój zarzut odnośnie braku doręczania mu pism z zawiadomieniami o zmianie wysokości stawek. Na rozprawie w dniu 25 listopada 2014 r. podniósł zaś, że z uwagi na nieuszczelności dachu występuje w lokalu zagrzybienie. Podniósł, iż w mieszkaniu są piece węglowe, łazienka powstała z adaptacji strychu. Nadto podał, że od 16 lat nie zamieszkuje w lokalu lecz dysponował kluczami do mieszkania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W latach 2004 – 2013 pozwany I. K. dysponował lokalem mieszkalnym położonym we W. przy ul. (...) bez tytułu prawnego. Miał klucze do tego lokalu i w mieszkaniu tym zamieszkiwali jego bliscy, w tym jego matka J. K.

bezsporne

Gmina W. naliczała miesięczne opłaty za czynsz i media według stawek przewidzianych dla najemców lokali komunalnych. Suma miesięcznego czynszu i mediów wynosiła: od 10 maja 2004 r. 240,33 zł, od 10 listopada 2004 r. 262,01 zł, od 10 marca 2005 r. 262,15 zł, od 10 maja 2005 r. 265,35 zł, od 10 września 2005 r. 289,36 zł, od 10 czerwca 2006 r. 291,44 zł, od 10 marca 2007 r. 291,59 zł, od 10 lipca 2007 r. 317,91 zł, od 10 maja 2008 r. 346,56 zł, od 10 czerwca 2008 r. 352,80 zł, od 10 lipca 2008 r. 336,02 zł, od 10 marca 2009 r. 337,92 zł, od 10 sierpnia 2009 r. 350,31 zł, od 10 października 2009 r. – 358,17 zł, od 10 stycznia 2010 r. – 358,45 zł, od 10 marca 2010 – 359,44 zł, od 10 stycznia 2011 r. 359,72 zł, od 10 marca 2011 r. 361,54 zł, od 10 czerwca 2011 r. 362,24 zł, od 10 października 2011 r. 411,80 zł, od 10 marca 2012 r. 413,07 zł, od 10 października 2012 r. 461,07 zł, od 10 lutego 2013 r. 469,39 zł, o 10 marca 2013 r. 470,49 zł.

Dowód: - zestawienie należności – k. 9-13,

- zawiadomienia o zmianie wysokości stawek – K. 33-52

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako zasadne zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 powołanej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150), osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia oprowadzenia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Według art. 18 ust. 2 ustawy 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.

Pozwany bezspornie dysponował lokalem w okresie objętym pozwem, miał klucze do tego lokalu, zamieszkiwały tam osoby mu bliskie i osoby, którym użyczał lokal. Można zatem traktować pozwanego jako osobę korzystającą z lokalu bez tytułu prawnego w rozumieniu art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

Istota sporu sprowadzała się do rozważenia zarzutów pozwanego odnoszących się do zawyżonych jego zdaniem naliczeń odszkodowania, kwestii doręczania informacji o zmianie wysokości stawek stosowanych przez gminę dla najemców lokali mieszkalnych i osób korzystających z lokali bez tytułu prawnego, jak też okoliczności związanych ze stanem lokalu.

W pierwszej kolejności zważyć należy, iż pozwany działał przez profesjonalnego pełnomocnika, do obowiązków którego należało zgłoszenie odpowiednich wniosków dowodowych jak i zarzutów. Pozwany nie zgłosił zarzutów, które kwestionowałyby adekwatność naliczeń opłat z tytułu czynszu i mediów ujętych w zestawieniu załączonym do pozwu do stosowanych przez gminę stawek czynszu i opłat za media możliwych do uzyskania na rynku najmu lokali komunalnych. Powszechnie jest wiadome, iż gmina stosuje stawki czynszu regulowanego i nie może pobierać czynszu rynkowego, przekraczającego czynsz regulowany. Zestawienie załączone do pozwu jest dokumentem podpisanym przez pracownika Gminy, zaś opłaty w nim naliczone pokrywały się z informacjami zawartymi w dołączonych przez stronę powodową informacjach o zmianie wysokości stawek czynszowych i opłat niezależnych od właściciela. Wbrew zarzutom pozwanego, w ocenie Sądu strona powodowa przedłożonymi dokumentami w postaci zestawienia należności i pism informujących o zmianach wysokości stawek w spornym okresie, udowodniła dostatecznie swoje roszczenie co do wysokości, w tym co do zgodności żądanych kwot ze stawkami odpowiednimi dla czynszu regulowanego i opłat za media możliwych do uzyskania przez Gminę W. za tenże lokal.

Pozwany zajmował niejednoznaczne stanowisko odnośnie kwestii otrzymywania zawiadomień o zmianie wysokości stawek, kwestionując pierwotnie fakt doręczania tych informacji, następnie na rozprawie w dniu 8 lipca 2014 r. wycofując zarzut w tym zakresie, po czym ponownie go podniósł na rozprawie w dniu 25 listopada 2014 r. W ocenie Sądu zarzut ten był bezzasadny. Na części pism informujących o zmianie wysokości stawek widnieją podpisy osób bezspornie zamieszkałych w tym lokalu, na części zaś – informacje o podjętych próbach doręczenia pism pod wskazanym adresem. Sąd nie uwzględnił twierdzeń pozwanego, jakoby nie doręczano mu zawiadomień o wysokości opłat. Analiza zestawienia należności prowadzi do wniosku przeciwnego, iż pozwany dowiadywał się o podwyżkach, jako że kwoty wpłacane na konto lokalu były po części zbieżne z tymi podwyżkami, po części zaś widoczne było, iż opłaty są zaokrąglane do pełnych 10 zł, bez dbałości o zgodność wpłat z jakimikolwiek aktualnymi stawkami. Zadłużenie wynikało z tego, iż w poszczególnych miesiącach były niewielkie niedopłaty, a nadto od maja 2011 r. pozwany w ogóle zaprzestał uiszczania należności za lokal.

Zarzuty odnoszące się do stanu lokalu, uszkodzenia dachu i zagrzybienia lokalu były przez pozwanego podnoszone w kontekście prób ugodowego zakończenia sporu, natomiast wobec niedojścia do ugody, pozwany na rozprawie w dniu 25 listopada 2014 r. jedynie podał twierdzenia odnoszące się do stanu wyposażenia mieszkania, istniejących w nim instalacji i nieszczelności dachu, natomiast nie sformułował jakiegokolwiek wniosku dowodowego odnoszącego się do okoliczności rzekomego szczególnego stanu lokalu. Jego twierdzenia pozostawały gołosłowne, natomiast w kontekście podtrzymywania żądania przez stronę powodową w całości, Sąd nie mógł uznać za przyznane okoliczności związanych ze stanem lokalu. Ponadto pozwany nie wykazał, w jakim stopniu rzekome wady lokalu mogły wpłynąć na możliwą do uzyskania wysokość czynszu, a co za tym idzie, o jaką kwotę odszkodowanie powinno zostać pomniejszone. Ciężar dowodu tych okoliczności, jako mogących częściowo zwolnić pozwanego od obowiązku uiszczania odszkodowania, spoczywał na pozwanym, zgodnie z art. 6 k.c.

Wobec powyższego Sąd uwzględnił powództwo w całości, opierając orzeczenie o kosztach procesu na treści art. 98 k.p.c.