

Sygnatura akt VIII C 1548/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2018 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Aleksandra Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 maja 2018 r. we W.

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko S. L., B. L.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych S. L. i B. L. in solidum na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 12.810,80 zł (dwanaście tysięcy osiemset dziewięć złotych osiemdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 11.801,64 zł od dnia 1 lipca 2017 r. do dnia 7 września 2017 r. i od kwoty 12.810,80 zł od dnia 8 września 2017 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych S. L. i B. L. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 4.241 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł kosztów zastępstwa procesowego.

Sygnatura akt VIII C 1548/17

UZASADNIENIE WYROKU

Gmina W. wniosła w dniu 8 września 2017 r. pozew przeciwko S. L., B. L., M. L. i D. L. o zapłatę kwoty 12.810,80 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 11.801,64 zł od dnia 1 lipca 2017 r. do dnia poprzedzającego wytoczenie powództwa i od kwoty 12.810,80 zł od wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, nadto o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu podała, iż pozwani zajmują lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) i z tego tytułu strona powodowa obciążała ich odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłatami niezależnymi od właściciela – z płatnością należności na 10-ty dzień miesiąca. Zaległość pozwanych za okres od 1 kwietnia 2015 r. do 30 czerwca 2017 r. wynosiła 12.810,80 zł, w tym 11.801,64 zł należności głównych i 1.009,16 zł ustawowych odsetek za opóźnienie.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości, przy czym S. L. i B. L. przyznali, że w spornym okresie zajmowali przedmiotowy lokal, natomiast zarzucili, iż strona powodowa nie udowodniła, by wskazywane przez nią kwoty, stanowiące odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, odpowiadały wysokości czynszu, pobieranego w sytuacji oddania lokalu w najem, zaś załączona do pozwu kartoteka lokalu nie stanowi nawet dokumentu prywatnego, jako że nie została opatrzona jakimkolwiek podpisem. Pozostali pozwani zarzucili, że wyprowadzili się z przedmiotowego mieszkania przed 2015 rokiem.

Pismem z dnia 7 maja 2018 r. strona powodowa cofnęła pozew bez zrzeczenia się roszczeń częściowo, tj. co do pozwanych M. L. i D. L.. Na rozprawie w dniu 22 maja 2018 r. pełnomocnik pozwanych M. L. i D. L. wniósł o zasądzenie kosztów procesu.

Postanowieniem z dnia 22 maja 2018 r. postępowanie wobec pozwanych M. L. i D. L. zostało umorzone.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W okresie pomiędzy 1 kwietnia 2015 r. a 30 czerwca 2017 r. pozwani S. L. i B. L. zajmowali bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) o powierzchni 82,22 m².

bezsporne

Wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu ustalana była – identycznie jak w przypadku najmu – w oparciu o stawki bazowe wynikające z właściwego zarządzenia Prezydenta W. w sprawie ustalania wysokości stawki bazowej czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego powoda oraz powierzchnię lokalu, natomiast kwota comiesięcznych opłat za media obliczana była przy uwzględnieniu wysokości ich przewidywanego zużycia oraz stawek ustalonych przez ich poszczególnych dostawców, przy czym opłaty za media miały charakter zaliczkowy i były regularnie rozliczane przez dostawców w oparciu o faktyczne zużycie wynikające ze wskazań liczników, zaś nadwyżki i niedobory były księgowane w kartotece finansowej lokalu, odpowiednio pomniejszając lub powiększając wysokość naliczenia za najbliższy miesiąc po rozliczeniu.

W okresie pomiędzy 1 kwietnia 2015 r. a 30 czerwca 2017 r. stawka odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, odpowiadająca stawce czynszu najmu lokali komunalnych wynosiła 6,56 zł/m², zaś stawka opłat za odbiór selektywnych odpadów komunalnych 0,85 zł/m². W okresie od 1 kwietnia 2015 r. a 29 lutego 2016 r. suma odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i zaliczek na poczet opłat za media wynosiła miesięcznie 722,85 zł, zaś od 1 marca 2016 r. do 30 czerwca 2017 r. – 740,73 zł. Suma niedoborów z tytułu okresowych rozliczeń mediów w spornym okresie wyniosła 864,90, zaś suma nadwyżek 266,29 zł.

Dowód: - notatka z dnia 11 kwietnia 2016 r. – k. 41

- zawiadomienie o zmianie opłat z 2.2.2016 – k. 42
- zawiadomienia o rozliczeniach kosztów dostaw z dnia 20 marca 2015 r. – k. 43, z dnia 8 września 2015 r. (x2) – k. 43v i 44, z dnia 23 lutego 2016 r. – k. 44v, z dnia 15 czerwca 2016 r. – k. 45, z dnia 26 września 2016 r. – k. 45v, z dnia 3 marca 2017 r. – k. 46

Pozwani S. L. i B. L. dokonywali wpłat kwot po 400 zł w dniach: 2 czerwca 2015 r., 3 lipca 2015 r., 6 sierpnia 2015 r., 14 września (...), 13 października 2015 r., 6 listopada 2015 r., 10 grudnia 2015 r., 15 stycznia 2016 r., 8 lutego 2016 r., 5 kwietnia 2016 r., 6 maja 2015 r., 7 czerwca 2016 r., 5 lipca 2016 r., 6 września 2016 r., 7 października 2016 r., 7 grudnia 2016 r., 9 stycznia 2017 r., 8 lutego 2017 r., 8 marca 2017 r., jak też wpłat po 200 zł w dniach: 14 marca 2016 r., 17 sierpnia 2016 r., 15 listopada 2016 r., 9 maja 2017 r. i 16 czerwca 2017 r.

okoliczność uznane przez Sąd za przyznane

Pozwani S. L. i B. L. otrzymywali zawiadomienia o zmianie wysokości opłat za bezumowne korzystanie z lokalu i za media, nie płacili całości należności z powodu braku środków finansowych, w związku z egzekucją wcześniejszych zaległości mieszkaniowych. Nie kwestionowali wysokości naliczeń i wnosili o rozłożenie zadłużenia na raty.

Dowód: - przesłuchanie pozwanej B. L. na rozprawie w dniu 22 maja 2018 r. – k. 50

Sąd zważył, co następuje:

Wobec umorzenia postępowania co do pozwanych M. L. i D. L. na skutek cofnięcia pozwu, wyrok obejmował wyłącznie żądanie zapłaty skierowane przeciwko pozwanym S. L. i B. L..

Powództwo jako zasadne zasługiwało na uwzględnienie.

Uprawnienie do żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wynika z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 poz. 1610 z późn. zm), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zasadniczo powinno ono odpowiadać stawce czynszu najmu możliwej do uzyskania za zajmowany lokal.

Pomiędzy stronami pozostawał bezsporny fakt zajmowania lokalu przez pozwanych S. L. i B. L., natomiast istotą sporu była kwestia udowodnienia wysokości należności za bezumowne korzystanie z lokalu w poszczególnych miesiącach.

W ocenie Sądu strona powodowa wykazała w należyty sposób wysokość naliczeń. Wysokość stawki czynszu najmu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wynikała z zarządzenia Prezydenta W. i pozwani byli informowani o zmianach naliczeń odszkodowania i opłat za media, jak też o rozliczeniach mediów w poszczególnych okresach. Strona pozwana przedłożyła pismo zawiadamiające o zmianie naliczeń oraz pisma stanowiące wyraz rozliczeń okresowych mediów, przy czym pozwani co do treści tych dokumentów nie podnieśli jakichkolwiek zarzutów, stąd ustalenia faktyczne w zakresie wysokości stawek i sald okresowych rozliczeń mediów zostały poczynione w oparciu o te pisma.

Powszechnie wiadomym jest fakt, iż stawki czynszu w lokalach komunalnych, będące stawkami regulowanymi, są niższe niż wysokość czynszu najmu mieszkań na wolnym rynku. Stąd też zarzuty pozwanych, jakoby wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie nie została wykazana, oraz, że nie został wykazany związek między stawkami stosowanymi przez Gminę a stawkami rynkowymi, nie zasługiwały na uwzględnienie.

Ponieważ odnośnie załączonej do pozwu kartoteki lokalu pozwani podnieśli jedynie, że nie stanowi ona dokumentu, jako że nie została podpisana, natomiast w zakresie wykazanych w tej kartotece wysokości dokonanych przez pozwanych wpłat pozwani nie podnieśli jakichkolwiek zarzutów, kartoteka ta została potraktowana jako rozwinięcie twierdzeń strony powodowej, co do których pozwani nie ustosunkowali się, stąd wynikające z kartoteki okoliczności faktyczne - w zakresie wysokości comiesięcznych dokonywanych przez pozwanych wpłat - zostały uznane za przyznane przez pozwanych.

Ponieważ suma naliczeń z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat niezależnych od właściciela, pomniejszona o dokonane wpłaty, przy uwzględnieniu wszystkich korekt przypadających na okres od 1 kwietnia 2015 r. do 30 czerwca 2017 r., wyniosła 11.801,64 zł należności głównych, zaś suma ustawowych odsetek liczonych od istniejącego salda zaległości za poszczególne okresy na dzień 1 lipca 2017 r. wyniosła 1.009,16 zł, obie te kwoty podlegały uwzględnieniu, przy czym od sumy należności głównej zasądzono dalsze odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 lipca 2017 r. do dnia zapłaty, zaś od skapitalizowanych na dzień 1 lipca 2017 r. odsetek w kwocie 1.009,16 zł zasądzono dalsze odsetki, począwszy od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (art. 481 § 1 k.c.)

Stąd orzeczono jak w pkt. I wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje oparcie w treści art. 98 § 1 k.p.c., statuującym zasadę odpowiedzialności strony za wynik procesu, w aspekcie kosztów postępowania. Ponieważ pozwani S. L. i B. L. przegrali proces w całości, obowiązani są do zwrotu stronie powodowej poniesionych przez nią kosztów, w tym: opłaty od pozwu 641 zł i kosztów wynagrodzenia pełnomocnika 3.600 zł.

Stąd orzeczono jak w pkt. II wyroku.