

Sygnatura akt IX C 228/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 05-04-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Jolanta Malik

Protokolant:Miroslaw Jabłoński

po rozpoznaniu w dniu 05-04-2013 r. we W.

sprawy z powództwa Gmina W.

przeciwko S. W., Y. K.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanego S. W. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę **3 497,60 zł** (trzy tysiące czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych, sześćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 160,83 zł od dnia 11.11.2010 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 160,83 zł od dnia 11.12.2010 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 161,07 zł od dnia 11.01.2011 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 161,07 zł od dnia 11.02.2011 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 165,43 zł od dnia 11.03.2011 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 165,43 zł od dnia 11.04.2011 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 165,43 zł od dnia 11.05.2011 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 167,43 zł od dnia 11.06.2011 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 167,43 zł od dnia 11.07.2011 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 167,43 zł od dnia 11.08.2011 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 167,43 zł od dnia 11.09.2011 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 184,96 zł od dnia 11.10.2011 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 195,15 zł od dnia 11.11.2011 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 184,96 zł od dnia 11.12.2011 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 184,96 zł od dnia 11.01.2012 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 184,96 zł od dnia 11.02.2012 r. do dnia zapłaty

- od kwoty 188,00 zł od dnia 11.03.2012 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 188,00 zł od dnia 11.04.2012 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 188,00 zł od dnia 11.05.2012 r. do dnia zapłaty
- od kwoty 188,80 zł od dnia 11.06.2012 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w stosunku do pozwanego Y. K. ';

III. zasądza od pozwanego S. W. na rzecz strony powodowej kwotę 175 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, nie obciążając go tymi kosztami w pozostałym zakresie.

Sygn. akt IX C 228 / 13

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. reprezentowana przez Zarząd Zasobu Komunalnego z siedzibą we W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych S. W. i Y. K. kwoty 3.497,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu, w tym zastępstwa procesowego w wysokości 600,00 zł.

W uzasadnieniu podała, że dniu 1 lipca 1995 r. zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Pismem z dnia 8 września 2010 r. umowa ta została rozwiązana ze skutkiem na dzień 31 października 2010 r. Wskazała, że od dnia 1 listopada 2010 r. pozwani zajmują w/w lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. W związku z powyższym strona powodowa obciążała pozwanych odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego oraz opłatami niezależnymi od właściciela. W/w należności pozwani jednak nie regulowali. Ogółem zaległości pozwanych w okresie bezumownego korzystania z lokalu, tj. do dnia 30 czerwca 2012 r. wynoszą zatem 3.497,60 zł. Wystosowane do pozwanych w sierpniu 2012 r. przesądowe wezwanie do zapłaty zaległości pozostało bezskuteczne.

(k. 3-5)

Nakazem zapłaty z dnia 4 grudnia 2012 r., IX Nc 1977/12 tut. Sąd zasądził na rzecz strony powodowej od pozwanych kwotę. 3.497,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi zgodnie z żądaniem pozwu oraz kosztami sądowymi.

(k. 19)

Od tego nakazu pozwani złożyli sprzeciw, w którym zaskarżyli go w całości, wskazując na bezpodstawność roszczenia oraz wnosząc o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwany S. W.(ad. 1) przyznał, że dnia 1 lipca 1995 r., zawarł ze stroną powodową umowę najmu lokalu mieszkalnego z czynszem regulowanym.

Jednocześnie zaprzeczył jakoby zostało mu skutecznie doręczone pismo strony powodowej dnia 8 września 2010 r., zawierające wypowiedzenie łączącej strony umowy. O istnieniu takiego pisma pozwany dowiedział się dopiero w toku niniejszego postępowania.

W związku z powyższym roszczenie strony powodowej z tytułu bezumownego korzystania z lokalu jest pozbawione podstaw prawnych. Z ostrożności procesowej pozwany Ad. 1 wniósł o rozłożenie zasądzonych świadczeń na raty nie wyższe niż 300 złotych miesięcznie oraz orzeczenie o kosztach procesu na podstawie art. 102 k.p.c. Powołał się przy tym na swoją sytuację życiową i materialną.

Pozwany Y. K. (ad. 2) zaprzeczył faktowi zamieszkiwania przez niego w przedmiotowym lokalu i wskazał, że był w nim jedynie zameldowany.

(k. 23-24).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 lipca 1995 r. strony S. W. i Gmina W. zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego z czynszem regulowanym położonego we W. przy ul. (...) o pow. użytkowej 31,31 m². Umowa zawarta została na czas nieokreślony.

W umowie strony ustaliły m.in., że:

- czynsz wynosi 12, 21 zł (stawka bazowa 0,39 zł /1 m² x powierzchnia lokalu) i jest płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca - § 4,

- najemca obowiązany jest do ponoszenia opłat za - § 6:

- wodę – 2, 16 zł,

- wywóz śmieci – 4, 90 zł,

w łącznej wysokości 0, 90 zł,

w formie miesięcznych zaliczek określanych przez wynajmującego, z góry do 10 dnia każdego miesiąca, a pełne rozliczenie z tego tytułu nastąpi po odczycie liczników przy uwzględnieniu osób zamieszkałych w lokalu lub wykazaniu faktycznych kosztów - § 6,

- ogółem najemca miał płacić 15,27 zł/mc – § 7;

- wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, gdy najemca, pomimo pisemnego upomnienia, nadal przez co najmniej dwa pełne okresy płatności nie płaci czynszu i innych opłat pomimo wcześniejszego uprzedzenia przez wynajmującego o dodatkowym terminie - § 11.

Dowód :

- **umowa najmu z dnia 1 lipca 1995 r., k. 8-12.**

Pismem z dnia 8 września 2010 r. Zarząd Zasobu Komunalnego, działając imieniem Gminy W. wypowiedział S. W. ze skutkiem prawnym na dzień 31 października 2010 r., najem przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz wezwał do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu mieszkalnego protokołem zdawczo odbiorczym w terminie 7 dni licząc od daty ustania najmu. Jako przyczynę podał zwłokę w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, która przekroczyła trzy pełne okresy płatności.

Dowód :

- **pismo z dnia 8 września 2010 r. wraz z kserokopią koperty zwrotnej , k. 13, 40-41.**

Pismami z dnia 31 sierpnia 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanych ad. 1 i ad. 2 do zapłaty kwoty 12.003,52 zł zaległych należności przysługujących Gminie W. na dzień 30 czerwca 2012 r. z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi do dnia zapłaty nieprzekraczalnym w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

Dowód :

- **dwa pisma z dnia 31 sierpnia 2012 r., k. 7-8.**

* * *

S. W. zamieszkuje w lokalu przy ul. (...).

Od ok. 2000 r. zalega z opłatami za w/w lokal. Z uwagi na swoją sytuację materialną należne kwoty wpłacał sporadycznie i w niepełnej wysokości.

Pozwany ad. 1 jest rolnikiem. Dzierżawi pole od swojej rodziny w województwie (...), w miejscowość N., koło C.. Przynosi ono dochód w granicach 700-1.000 zł miesięcznie. W zimie pozwany utrzymuje się ze sprzedaży plonów zebranych w lecie. W czasie prac rolnych pomieszkuje u rodziny i korzystam z jej zabudowań gospodarczych. Innych nieruchomości nie posiada, ma samochód o wartości ok. 1.000 zł. Nie ma żadnych oszczędności. Na utrzymaniu ma córkę w wieku 10 lat i syna – około 2 lat. Jego partnerka jest osoba niewidomą. Otrzymuje ona rentę socjalną w granicach 600 zł.

Korespondencji zawierającej wypowiedzenie umowy o najmu pozwany nie odebrał, ponieważ prawdopodobnie w tedy przebywał na roli.

Dowód :

- ***przesłuchanie pozwanego S. W., k. 52-53.***

Y. K. 'ma obywatelstwo ukraińskie. Pozwany nigdy nie mieszkał w lokalu przy ul. (...). Od 2000 r. zamieszkuje stale wraz z żoną J. K.w jej mieszkaniu we W.przy ul. (...). Tam jest jego centrum życiowe. Pozwany był zameldowany przy ul. (...), ponieważ nie mógł zameldować się w mieszkaniu żony, jako że do zajmowanego przez siebie lokalu nie miała ona wówczas tytułu prawnego. S. W.(jego kolega) zgodził się wyświadczyć mu przysługę i zameldować go w tym lokalu. Stałe zameldowanie, które miało miejsce ok. 2000 r., było mu potrzebne ze względów formalnych na potrzeby pobytu w Polsce osoby z obcym obywatelstwem. Od 2 miesięcy zameldowany jest przy ul. (...).

Dowód :

- ***potwierdzenie zameldowania z dnia 4 luty 2013 r. – okazane na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2013 r., k. 52;***
- ***zeznania świadka J. K., k. 51;***
- ***zeznania świadka K. A., k. 51-52;***
- ***przesłuchanie pozwanego Y. K. ', k. 52;***
- ***przesłuchanie pozwanego S. W., k. 52-53.***

Zaległości pozwanego S. W. wobec strony powodowej z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz opłat za media wyniosły 3.497,60 zł. Składały się na nie opłaty za następujące okresy:

- za 11.2010 r. – 160,83 zł
- za 12.2010 r. – 160,83 zł
- za 01.2011 r. – 161,07 zł
- za 02.2011 r. – 161,07 zł
- za 03.2011 r. – 165,43 zł
- za 04.2011 r. – 165,43 zł
- za 05.2011 r. – 165,43 zł

- za 06.2011 r. – 167,43 zł
- za 07.2011 r. – 167,43 zł
- za 08.2011 r. – 167,43 zł
- za 09.2011 r. – 167,43 zł
- za 10.2011 r. – 184,96 zł
- za 11.2011 r. – 195,15 zł
- za 12.2011 r. – 184,96 zł
- za 01.2012 r. – 184,96 zł
- za 02.2012 r. – 184,96 zł
- za 03.2012 r. – 188,00 zł
- za 04.2012 r. – 188,00 zł
- za 05.2012 r. – 188,00 zł
- za 06.2012 r. – 188,80 zł.

(przyznane).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do pozwanego S. W.. Co do pozwanego Y. K. 'podlegało natomiast oddaleniu.

Strona powodowa Gmina W. dochodziła zapłaty należności związanych z korzystaniem przez pozwanych z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), wskazując, że dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat związanych z jego użytkowaniem /media/ w wysokości 3.497,60 zł.

Pozwany S. W. (ad. 1) podnosił, że nie otrzymał pisma, zawierającego wypowiedzenie łączącej strony umowy. Jednocześnie nie kwestionował istnienia zaległości wobec strony powodowej.

Pozwany Y. K. '(ad. 2) kwestionował roszczenie powódki co do zasady, wskazując, że w przedmiotowym lokalu nigdy nie zamieszkiwał.

Ad. 1.

Bezsporne w sprawie pozostawało, że Gmina W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) oraz iż zawarła z pozwanym S. W. umowę najmu. Przedmiotem sporu była natomiast kwestia jej wypowiedzenia.

Do sprawy niniejszej znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z jej art. 11 ust. 2 nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny m.in. w przypadku, gdy lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Postępowanie dowodowe, w tym przedłożone dokumenty oraz przesłuchanie pozwanego wykazało, że łącząca strony umowa najmu została wypowiedziana z zachowaniem wskazanego wyżej trybu. Pozwany przyznał bowiem, że zalegał z opłatami za lokal od 2000 r., a nadto iż otrzymywał od strony powodowej wezwania o zapłatę zaległych należności. Ponadto wypowiedzenie w/w stosunku prawnego nastąpiło w piśmie z dnia 8 września 2010 r., doręczonym pozwanemu skutecznie w świetle art. 61 par. 1 kc zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Pozwany pisma tego nie odebrał mimo że było dwukrotnie awizowane, zaś strona pozwana przedłożyła kserokopie koperty zwrotnej. Pozwany nie mógł się zdaniem Sądu skutecznie zatem powoływać na okoliczność, że pismo to nie zostało mu doręczone, tylko dlatego iż nie odebrał go, prawdopodobnie przebywając poza miejscem zamieszkania. Pozwany wyjeżdżając z miejsca swego zamieszkania winien zapewnić sobie odbiór korespondencji przez osobę trzecią, udzielając jej stosownego upoważnienia. W przeciwnym wypadku musiał się liczyć z konsekwencjami rezygnacji z odbierania korespondencji.

Należy zatem stwierdzić, że umowa została skutecznie wypowiedziana pozwanemu i w konsekwencji po upływie okresu wypowiedzenia stosunek prawny łączący najemcę z właścicielem mieszkania uległ rozwiązaniu.

Ponieważ pozwany lokalu właścicielowi nie wydał, od dnia 31 października 2010 r. pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego (bezumownie). Znajduje tu zastosowanie art. 18 ust. 1-2 ustawy o ochronie praw lokatorów..., zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Roszczenie powoda było zatem zasadne.

Jeśli chodzi o wysokość żądanych należności, to pozwany jej nie kwestionował.

Sąd zasądził zatem na rzecz strony powodowej od pozwanego ad. 1 kwoty zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany wnosił o rozłożenie przysługującej stronie powodowej należności na raty.

Po myśli art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie.

Badając sytuację życiową i materialną pozwanego Sąd doszedł do przekonania, że nie ma obiektywnej możliwości, by spłacał on stronie powodowej raty w deklarowanej przez niego maksymalnej wysokości 300 zł, skoro pozwany osiąga dochód ok. 700-1000 zł i to tylko ze sprzedaży płodów rolnych, a na utrzymaniu ma 2 dzieci. Nie jest możliwe, aby przy tak niskich dochodach pozwany uiszczał deklarowane raty, do tej pory przecież nie starczało mu na czynsz /czy odszkodowanie za bezumowne korzystanie/, które nie przekraczało 200 zł miesięcznie. Sąd wziął tutaj pod uwagę interes wierzyciela. W razie rozłożenia zasądzzonego świadczenia na raty nie przysługiwałyby mu bowiem odsetki od ratalnych świadczeń za okres od daty wyroku do daty płatności poszczególnych rat (por. uchwałę SN z dnia 22 września 1970 r., III PZP 11/70; uchwałę SN z dnia 15 grudnia 2006 r., III CZP 126/06). Sąd uznał, iż skoro pozwany nie ma obiektywnej możliwości spłaty rat, to nie można jeszcze krzywdzić wierzyciela pozbawieniem go odsetek.

W związku z powyższym Sąd nie przychylił do wniosku pozwanego.

Orzeczenie o kosztach znajduje uzasadnienie w treści art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Biorąc pod uwagę sytuację majątkową pozwanego, który osiąga miesięczny dochód z gospodarstwa rolnego w wysokości 700-1.000 zł miesięcznie i ma na utrzymaniu dwoje małoletnich dzieci, Sąd zdecydował o obciążeniu go obowiązkiem zwrotu jedynie kosztów sądowych poniesionych przez stronę powodową (opłata od pozwu w wysokości 175 zł), nie obciążając go jednocześnie kosztami zastępstwa procesowego.

Ad. 2. Sąd oddalił powództwo w stosunku do pozwanego Y. K. '.. Ze spójnych zeznań świadków K. A./sąsiada pozwanego/ i J. K./żony pozwanego/ oraz obojga pozwanych wynika, że pozwany nie mieszka i nigdy nie mieszkał w spornym lokalu, bowiem od 2000 r. zamieszkuje stale wraz z żoną J. K.w jej mieszkaniu we W.przy ul. (...).

W efekcie nie została spełniona zasadnicza przesłanka roszczenia o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, tj. faktyczne zajmowanie tego lokalu (por. art. 18 ust. 1-2 ustawy o ochronie praw lokatorów...). Roszczenie strono powodowej wobec pozwanego ad. 2 było zatem pozbawione podstaw., co zostało udowodnione zaoficerowanymi przez niego dowodami.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.