

UZASADNIENIE

(...) W. Zakład (...) w D. M. pozwem z dnia 20 grudnia 2017 r. (data nadania przesyłki) wniósł o zasądzenie od E. D. oraz K. D. (1) kwoty 4.605,51 zł wraz odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. Pozwane zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Umowa najmu została wypowiedziana wobec zaległości w opłatach przekraczających ponad trzy okresy płatności. Pozwane nie uregulowały swoich zobowiązań, powód pismami z dnia 18.05.2017 r. wezwał je do zapłaty. Niniejszym pozwem powód dochodzi zapłaty za okres od 1 kwietnia 2017 r. do dnia 31 sierpnia 2017 r. Na kwotę dochodzoną pozwem składa się: zaległość za świadczenia – 1.968,80 zł, zaległość w opłacie za lokal – 1.747,40 zł, zaległość odsetkowa – 792,10 zł, zaległość za odpady komunalne – 95 zł oraz zaległość odsetkowa za odpady komunalne – 2,21 zł. (pozew k. 2-3)

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 29 grudnia 2017 r. tut. Sąd uwzględnił powództwo w całości. (nakaz zapłaty k. 29)

Od powyższego nakazu pozwane wniosły sprzeciw, w którym wniosły o oddalenie powództwa w zakresie zaległości odsetkowej ponad kwotę 238,22 zł. W ocenie pozwanej wysokość odsetek z tytułu wskazanych zaległości od 1 kwietnia 2017 r. do 31 sierpnia 2017 r. powinna wynosić 238,22 zł a nie 792,10 zł. Pozwana wskazała, iż zgodnie z łączącą strony umową najmu lokalu powód mógł naliczać odsetki w wysokości ustawowej. (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 31–32, k. 34-35)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal nr (...) położony w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W. wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy i pozostaje w zarządzie Zakładu (...) w D. M. (...) W.. (bezsporne)

W dniu 3 października 2005 r. (...) W. (wynajmujący) oraz E. D. (najemca) zawarli umowę najmu, na mocy której (...) W. wynajęło E. D. lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się w budynku położonym w W. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 47,00 m², w tym powierzchni mieszkalnej (...) m². Lokal mieszkalny składa się z 2 pokoju, przedpokoju, kuchni, łazienki z wc (§ 1 ust 1-2 umowy). Umowa ta została zawarta na czas oznaczony nieokreślony. (§ 8 umowy). Czynsz najmu wynosił 2,49 zł za każdy m² powierzchni użytkowej, tj. 117,03 zł netto, ponadto najemca zobowiązany był wносить miesięczne opłaty związane użytkowaniem lokalu, zgodnie z załącznikiem nr 1 (§ 5 ust 1 -2). (bezsporne, umowa k. 6-11)

E. D. zamieszkiwała przedmiotowy lokal razem z córką K. D. (2). (bezsporne, oświadczenie k. 12)

Powód zawiadamiał pozwane o zamianie wysokości opłat obowiązujących za ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, kanalizację. (zawiadomienie k. 21)

Pismami z dnia 18 listopada 2016 r. powód poinformował pozwane, iż na dzień 31 października 2016 r. zadłużenie zajmowanego przez nie lokalu wynosiło 27.632,77 zł. Powód wezwał pozwane do zapłaty przedmiotowej kwoty w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma. (wezwania wraz z potwierdzeniem odbioru k. 17-20)

Następnie pismami datowanymi na dzień 24 stycznia 2017 r. powód wypowiedział pozwanym najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) ze skutkiem jego rozwiązania w dniu 31 marca 2017 r. powód poinformował pozwane, że na dzień 31 grudnia 2016 r. zaległość w miesięcznych opłatach za najem wynosiła 29.390,77 zł. Miesięczne obciążenie za najmem wynosił 778.24 zł. (wypowiedzenia umowy z dnia 24.01.2017 r. wraz z potwierdzeniem doręczenia k. 13-16)

Pismami z dnia 18 maja 2017 r. powód wezwał pozwane do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz zdania go protokołem zdawczo – odbiorczym w ciągu 14 dni od daty otrzymania pisma. Jednocześnie powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 32.625,51 zł. (pisma z dnia 18.05.2017 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 22-25)

W okresie od 1 kwietnia 2017 r. do 31 sierpnia 2017 r. zadłużenie związane z lokalem nr (...) przy ul. wyniosło 3.811,20 zł. Na powyższą kwotę złożyły się następujące należności: zaległość za świadczenia – 1.968,80 zł, zaległość w opłacie za lokal – 1.747,40 zł oraz zaległość za odpady komunalne – 95 zł. (bezsporne, rozliczenie k. 31-41; wyciąg z kartoteki konta k. 26-26v.)

Pozwane, do czasu wydania wyroku w niniejszej sprawie, nie spełniły roszczenia powoda. (bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane w jego opisie dokumenty znajdujące się w aktach niniejszej sprawy. Prawdziwość i treść tych dokumentów nie była podważana przez strony, Sąd nie znalazł również podstaw do kwestionowania ich autentyczności. Dodatkowo czyniąc ustalenia faktyczne Sąd uwzględnił zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c. oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie zaprzeczył zgodnie z art. 230 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Bezspornym między stronami był fakt, iż pozwane zamieszkiwały w okresie od dnia 1 kwietnia 2017 r. do dnia 31 sierpnia 2017 r. w mieszkaniu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. oraz fakt, iż pozwane zamieszkiwały w powyższym mieszkaniu bez tytułu prawnego. Pozwane kwestionowały roszczenie powoda wyłącznie w zakresie skapitalizowanych odsetek.

Podstawę roszczenia dochodzonego przez stronę powodową stanowi przepis 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 zgodnie, z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (ust.1), odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, 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. Obowiązek zapłaty odszkodowania powstaje bez względu na fakt, czy osoba, która zamieszkiwała w lokalu bez tytułu prawnego ponosi odpowiedzialność za brak tytułu prawnego do lokalu. Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego nie pozostawiają w tym względzie wątpliwości. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do uiszczania odszkodowania.

W toku postępowania pozwane nie kwestionowały roszczenia powoda o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu co do zasady. Pozwane nie kwestionowały również skuteczności wypowiedzenia umowy najmu oraz wysokości naliczonych opłat w łącznej wysokości 3.811,20 zł. Ostatecznie więc na podstawie dokumentów złożonych przez powoda oraz wobec niekwestionowania przedmiotowej należności przez pozwane, Sąd ustalił i uznał, że za okres od 1 kwietnia 2017 r. do 31 sierpnia 2017 r. pozwane są dłużne powodowi kwotę 3.811,20 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W.. Na powyższą kwotę złożyły się następujące należności: zaległość za świadczenia – 1.968,80 zł, zaległość w opłacie za lokal – 1.747,40 zł oraz zaległość za odpady komunalne – 95 zł.

W zakresie natomiast roszczenia powoda o zapłatę skapitalizowanych odsetek w łącznej wysokości 794,31 zł (zaległość odsetkowa – 792,10 zł, zaległość odsetkowa za odpady komunalne – 2,31 zł), Sąd uznał za nieudowodnione. Powyższy wniosek wynika z faktu, iż powód nie przedstawił sposobu wyliczenia przedmiotowych odsetek oraz nie wskazał od jakich kwot były liczone oraz jaki okres obejmowały. Powyższe nie wynika z przedłożonych do akt dokumentów. Brak wskazanych informacji uniemożliwiało Sądowi wyliczenie i zweryfikowanie wysokości dochodzonych odsetek skapitalizowanych w treści pozwu.

Wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 3.811,20 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie, jako nieudowodnione (punkty 1 i 2 wyroku).

Uwzględniając obiektywnie trudną sytuację materialną i życiową pozwanych, w tym ich wiek, niepełnosprawność oraz wysokość uzyskiwanych dochodów i ich źródeł, Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda (pkt 3. wyroku).

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda – bez pouczenia.