

Sygn. akt I C 4/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSR Marek Gajdecki

Protokolant Paulina Gordziejonok

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy J. – (...) w J.**

przeciwko **A. P.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. P. na rzecz strony powodowej Gminy J. – (...) w J. kwotę **3.237,08 zł (trzy tysiące dwieście trzydzieści siedem złotych i osiem groszy)** z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 1.817,01 zł od dnia 11.09.2010r. do dnia zapłaty,

- 236,55 zł od dnia 11.10.2010r. do dnia zapłaty,

- 236,55 zł od dnia 11.11.2010r. do dnia zapłaty,

- 236,55 zł od dnia 11.12.2010r. do dnia zapłaty,

- 239,39 zł od dnia 11.01.2011r. do dnia zapłaty,

- 207,51 zł od dnia 11.02.2011r. do dnia zapłaty,

- 192,25 zł od dnia 11.03.2011r. do dnia zapłaty,

- 71,27 zł od dnia 28.06.2011r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego A. P. na rzecz strony powodowej Gminy J. – (...) w J. kwotę 700,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym kwotę 600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 4/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina J. – (...) w J. (obecnie (...) w J. jako następca prawny) w pozwie wniesionym w dniu 28 czerwca 2011 r. domagała się zasądzenia od pozwanego A. P. kwoty 3.237,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot wskazanych oraz zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, iż pozwany zobowiązany był do uiszczania czynszu z tytułu umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w J.. Strona powodowa podniosła, że domaga się czynszu należnego na dzień 10.09.2010 r. w kwocie 1.817,00 zł, kolejnych opłat z tytułu czynszu za okres od października 2010 r. do stycznia 2011 r. oraz odszkodowania w kwocie czynszu za okres od lutego do marca 2011 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 26 lipca 2011 r. w sprawie sygn. akt I Nc 2591/11 Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze uwzględnił roszczenie strony powodowej w całości (k. 20).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 32-34) pozwany, wnosząc o oddalenie powództwa w całości, podniósł, że nigdy nie użytkował przedmiotowego lokalu mieszkalnego z uwagi na jego wady techniczne, które zostały zgłoszone stronie powodowej ale nie zostały usunięte. Ponadto zarzucił, że strona powodowa po wypowiedzeniu umowy nie odebrała od niego lokalu mieszkalnego ani w terminie wyznaczonym przez siebie, ani wyznaczonym przez pozwanego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 09 października 2009 r. pozwany uzyskał prawo najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w J., którego właścicielem jest Gmina J..

Lokal mieszkalny w dacie przekazania go pozwanemu był po przeprowadzonym remoncie, przygotowany do zasiedlenia, w stanie technicznym umożliwiającym zamieszkanie.

W dniu 09 października 2009 r. pozwany złożył stronie powodowej oświadczenie, że do czasu adaptacji lokalu mieszkalnego nikt nie będzie w nim zamieszkiwał, zaś o terminie zasiedlenia strona powodowa zostanie poinformowana, jak również, że czynsz będzie regulowany na bieżąco.

Kolejnym pismem z dnia z dnia 30 października 2009 r. pozwany wniósł o zaniechania naliczania czynszu i anulowanie czynszu za październik 2009 r. do czasu przystosowania lokalu do zamieszkania.

Pismem z dnia 10 listopada 2009 r. strona powodowa nie wyraziła zgody na wniosek pozwanego.

Pozwany umieścił w przedmiotowym lokalu swoje meble, przy czym nie zamierzał w nim mieszkać i rozważał wynajęcie go innym osobom.

dowód : umowa najmu z dnia 09.10.2009 r. k. 9-14, oświadczenie pozwanego z dnia 09.10.2009 r. k. 51, pismo pozwanego z dnia 30.10.2009 r. k. 57.0, pismo strony powodowej z dnia 10.11.2009 r. k. 57, zeznania świadków R. B. k. 68.0-69.0, pośrednio E. P. k. 68-68.0

Pozwany nie opłacał czynszu za przedmiotowy lokal mieszkalny. Zaległość z tego tytułu na dzień 15 września 2010 r. wynosiła 1.817,01 zł. Pismem z dnia 16 września 2010 r. pozwany został wezwany do zapłaty tej kwoty wraz z odsetkami oraz uprzedzony o możliwości wypowiedzenia umowy najmu.

Pomimo wezwania pozwany nie uregulował zaległości, jak również w dalszym ciągu nie opłacał czynszu najmu. Pismem z dnia 30 listopada 2010 r. strona powodowa wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem rozwiązującym na dzień 31 stycznia 2011 r. Termin przekazania lokalu został wyznaczony na dzień 02 lutego 2011 r.

Zaległości z tytułu czynszu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanego na koniec marca 2011 r. wynosiły 3.237,08 zł.

dowód : pismo strony powodowej z dnia 16 września 2010 r. k. 18, wypowiedzenie umowy najmu k. 15, zawiadomienie o wysokości opłat k. 17, zestawienie sald płatnika k. 16

Pozwany pismem z dnia 25 marca 2011 r. poinformował stronę powodową o terminie przekazania lokalu na dzień 30 marca 2011 r. Pracownica strony powodowej zamieściła na piśmie zapisek o zmianie terminu na dzień 31 marca 2011 r.

W żadnym z powyższych dni lokal nie został przekazany stronie powodowej. Pozwany złożył klucze od przedmiotowego lokalu do akt sprawy sądowej dotyczącej nakazania mu wydania lokalu. Ostatecznie lokal mieszkalny został przejęty przez stronę powodową w 2012 r.

dowód : pismo pozwanego z dnia 25.03.2011 r. z adnotacją k. 50, zeznania świadków R. B. k. 68.o-69.o, D. L. k. 58-59, J. K. k. 70-70.o

Sąd zważył co następuje :

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Natomiast w myśl art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. W myśl ust. 2 art. 18 Ustawy, poza przypadkiem wskazanym w ust. 3, odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu

W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, że pozwany nie opłacał czynszu najmu, jak również odszkodowania po wypowiedzeniu umowy najmu. Nie kwestionował również prawidłowości wyliczenia należnych z tego tytułu kwot.

Pozwany zgłosił natomiast zarzut, iż stan techniczny lokalu nie pozwalał na zamieszkanie w nim. Tą okoliczność winien – zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 k.c. – udowodnić, a tego nie uczynił. Z zeznań świadka R. B., którym jako spójnym i logicznym Sąd przydał walor wiarygodności, wynika przy tym, że przedmiotowy lokal był przygotowany do zasiedlenia i nie posiadał wad technicznych.

Mając przy tym na uwadze, że strona powodowa dochodzi jedynie należności z tytułu czynszu i odszkodowania do końca marca 2011 r., a więc terminu wskazanego w piśmie pozwanego z dnia 25.03.2011 r., zbędnym jest w niniejszej sprawie rozważanie faktycznej daty przekazania przedmiotowego lokalu do dyspozycji strony powodowej i okoliczności w jakich do tego doszło.

Sąd przydał walor wiarygodności przedłożonym przez strony dowodom z dokumentów, przy czym pismo pozwanego z dnia 30.10.2009 r. (k. 57.o) i pismo strony powodowej z dnia 10.11.2009 r. (k. 57) są dokumentami prywatnymi sformułowanymi przez strony i mają jedynie walor oświadczeń stron.

Reasumując zatem pozwany był zobowiązany do uiszczenia należności z tytułu czynszu i odszkodowania w kwotach dochodzonych pozwem.

Wobec uwzględnienia powództwa w całości co kwoty głównej i co do odsetek, o kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.