

Sygnatura akt I C 1286/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 16 kwietnia 2013r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **SSR Ryszard Jaworski**

Protokolant Katarzyna Czerniawska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2013r. w Oleśnicy sprawy

przy udziale stron:

powód **Gmina M. O. – Zakład (...) w O.**

pozwany **K. P., I. P., B. P.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych K. P. i I. P. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 314,39zł (trzysta czternaście 39/100) wraz

z ustawowymi odsetkami od dnia 21.09.2012r. z tym, iż w stosunku do K. P. zaocznie;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. w pozostałym zakresie postępowanie umarza;

IV. zasądza od pozwanych K. P. i I. P. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 30,00zł tytułem kosztów procesu.

Z.

- odpis dor. pozwanemu ad 1 z pouc. o sprzeciwie oraz powódce z pouc. o apelacji

16.04. 2013r.

I C 1286/12

## UZASADNIENIE

Strona powodowa wniosła o zasądzenie solidarnie od trojga pozwanych kwoty 1.010,49zł tytułem należności czynszowych.

W toku postępowania strona powodowa ograniczyła powództwo w stosunku do jednego z pozwanych do kwoty 542,92zł (k.26), a następnie co do pozostałych pozwanych do kwoty 895,49zł (k.32) – co skutkowało w tym zakresie umorzenie postępowania (punkt III wyroku).

Pozwana I. P. przyznała okoliczności faktyczne dotyczące istnienia zaległości czynszowych wskazując jednak, że należność obliczona przez powódkę jest błędna w zakresie należności za wodę, kanalizację i wywóz śmieci. Wskazała też, że zapłaciła część należności, a ta okoliczność została przyznana przez powódkę i z tego powodu żądanie pozwu częściowo ograniczono.

Pozwana wskazała, że należności pozaczynszowe liczone są na cztery osoby podczas, gdy w lokalu objętym żądaniem pozwu mieszka tylko ona i K. P.. Natomiast trzeci z pozwanych, B. P. od dawna w lokalu nie mieszka, gdyż wyprowadził się do innego mieszkania.

W toku postępowania ustalono następujący stan faktyczny:

Niesporne między stronami jest, że K. P. i I. P. zajmują komunalny lokal mieszkalny przydzielony im jako lokal socjalny. Niesporne też jest, że należności za ten lokal były płacone z opóźnieniem i że wyliczona przez zarządcę należność (po uwzględnieniu wpłat dokonanych po wytoczeniu powództwa)

wynosi 895,49zł.

Nadto ustalono, że umowa najmu lokalu socjalnego była zawarta z K. P., a jako osoby uprawnione do zamieszkiwania wskazano żonę najemcy I. P. oraz dzieci M. i B. P..

Dowód:

umowa najmu k. 4

Pozwana ustnie informowała (...) o wyprowadzeniu się tak córki jak i syna – co nie znalazło odzwierciedlenia w dokumentacji wynajmującego.

Pozwany B. P. nie mieszka w spornym lokalu od 01.11.2008r.

Dowód:

oświadczenie pozwanej

umowa najmu lokalu k. 36

Za sporny lokal naliczone są (za sporny okres tj. od 12.2011r. do 08.2012r) należności czynszowe w niespornej wysokości oraz ryczałtowe naliczenia za wodę i wywóz nieczystości – zależne od ilości zamieszkujących osób, oraz ryczałt za energię elektryczną.

Naliczenie za zimną wody wynosi 890,56zł, a za wywóz nieczystości 177,60zł za cały sporny okres liczone za cztery osoby.

Dowód:

zestawienie naliczeń k. 33

**XXX**

W istocie niesporne w niniejszym postępowaniu jest, że pozwany K. P. zawarł ze stroną powodową umowę najmu lokalu mieszkalnego

– podlegającego przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów. Niesporne też jest, że mieszka w nim żona I. P. oraz, że w związku z korzystaniem z tego lokalu powstały zaległości w zakresie należności tak z tytułu czynszu najmu, jak też opłat dodatkowych. Zgodnie zaś z art. 659 § kc najemca obowiązany jest płacić umówiony czynsz – który z kolei (zgodnie z art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów) określa organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego do którego lokal należy.

W tym też zakresie pozwana okoliczności faktycznych naprowadzonych

w pozwie nie kwestionowała, a co za tym idzie nie wymagają one dalszego omówienia – i należało przyjąć, że zadłużenie czynszowe za sporny okres wynosi kwotę określoną w zestawieniu wynajmującego, doliczając do tego zryczałtowaną należność z tytułu kosztów energii elektrycznej.

Zatem rozważenia wymagała kwestia, czy wszyscy pozwani odpowiadają za tę należność oraz czy odpowiadają oni za należności uboczne (woda, wywóz śmieci) w wysokości naliczonej przez powódkę.

Wskazać przy tym należy, że zgodnie z art. 688<sup>1</sup> §1 kc za zapłatę czynszu i innych należności opłat odpowiada najemca oraz stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie (przy uwzględnieniu, że małżonkowie są najemcami lokalu wspólnie – zgodnie z art. 680<sup>1</sup>kc).

Zatem w pierwszej kolejności wyjaśnienia wymaga, czy pozwany B. P. mieszkał w spornym lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu – gdyż od tego ustalenia zależy sama zasada jego odpowiedzialności za należności dochodzone pozwem.

W tym zaś zakresie uznać należało, że brak jest podstaw do przyjęcia odpowiedzialności tego pozwanego. Wynika to bowiem nie tylko z twierdzeń pozwanej I. P., ale też z umowy najmu za inny lokal jaką odrębnie zawarł B. P., z datą wcześniejszą niż początkowy okres objęty żądaniem pozwu.

Te okoliczności pozwalają zaś na ustalenie, że w spornym okresie lokalu należącego do powódki nie zajmował. Dodatkowo potwierdzają to też pisma I. P. kierowane do (...), gdzie wnosi „o zniesienie opłat, najpierw za M. P., a później także drugiego z dzieci – ze wskazaniem, że mieszkają obecnie tylko z K. P. (k. 36).

Te okoliczności powodują, że w stosunku do pozwanego B. P. nie było podstawy pozwalającej na uznanie go za osobę co do której żądanie pozwu może być uznane za uzasadnione – co skutkowało oddaleniem powództwa wobec niego (punkt II wyroku).

Konsekwencją powyższego ustalenia było przyjęcie, że zarzuty pozwanej, iż naliczenia za wodę i wywóz nieczystości dokonane przez powódkę były zawyżone. Przy czym nie była kwestionowana sama zasada (podstawa) naliczenia, a jedynie objęcie tymi naliczeniami 4 osób. Wprawdzie ta okoliczność wprost z zestawienia nie wynika, ale też w świetle oświadczeń powódki i w nawiązaniu do treści umowy najmu – można było przyjąć, że naliczono należność w odniesieniu do ilości osób określonych w pierwotnej umowie.

W tym zresztą zakresie strona pozwana obligowana do oświadczenia się co do zarzutów powódki nie przedstawiła swego stanowiska - co uzasadnia przyjęcie, że fakt ten nie został zaprzeczony – co w świetle art. 230kpc pozwalało na poczynienie stosownego ustalenia.

Skoro zaś tak, to należy wskazać, że naliczenie składników zależnych od ilości osób mieszkających w lokalu powinno być dokonane w odniesieniu tylko do K. i I. P..

Zatem należności na rzecz strony powodowej zostały pomniejszone o połowę (z czterech na dwie osoby) w zakresie naliczeń zimnej wody oraz wywozu nieczystości – co dało (łącznie z czynszem) należność określoną w punkcie I sentencji.

O należnych odsetkach orzeczono na podstawie art. 481kc przy przyjęciu niezaprzeczonego przez pozwaną okresu w jakim pozostawała w zwłoce z zapłatą należności.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc przy przyjęciu, że oddalenie powództwa wobec pozwanych K. i I. P. dotyczyło jedynie nieznacznej części żądania, a co do zasady – co dotyczyło też kwot zapłaconych w toku procesu i co do których postępowanie umorzono.

Zatem należało przyjąć, że powódce należny jest zwrot całości poniesionych przez nią kosztów – na które składa się opłata uiszczona od pozwu.

Z/

1. odpis post. z uzasad. dor. powódce

29.04.2013r.