

Sygn. akt I C 1105/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Łukaszewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2017r. w Piszcu

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko J. Ś.

o zapłatę

o r z e k a :

I. Zasądza od pozwanego J. Ś. na rzecz powoda Gminy B. kwotę 15 212,78 zł (piętnaście tysięcy dwieście dwanaście złotych 78/100 gorszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 05.05.2016 r. do dnia zapłaty, przy czym zobowiązanie pozwanego J. Ś. jest solidarne z zobowiązaniem pozwanej E. P. wynikającym z prawomocnego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Piszcu z dnia 13.05.2016r. sygn. akt I Nc 406/16.

II. Odstępuje od obciążania pozwanego J. Ś. kosztami procesu.

Sygn. akt I C 1105/17

UZASADNIENIE

W dniu 05.05.2016r. Gmina B. wytoczyła powództwo przeciwko J. Ś. i E. P. o zapłatę kwoty 15 212,78 złotych z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż J. Ś. w okresie od 19.07.2015r. do 30.11.2011r. był najemcą należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w B.. W związku z zaległościami w zapłacie czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych Sąd Rejonowy w Piszcu w dniu 23.03.2011r. w sprawie I C-upr 1/11 wydał wyrok zasądający od pozwanego na rzecz powódki kwotę 11496 zł. Pomimo wydanego wyroku pozwany nadal zalegał z płatnościami umowa najmu została wypowiedziana. Następnie w dniu 30.09.2013r. powódka ponownie zawarła z pozwanymi umowę najmu na czas określony. Umowa ta wygasła 31.03.2014r. i obecnie pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Pozwani zalegają z zapłatą czynszu i innych opłat za okres najmu od 01.12.2010r. do 30.11.2011r. w kwocie 2697,95 zł oraz za bezumowne używanie lokalu za okres od 01.12.2011r. do dnia 30.09.2013r. i od dnia 01.04.2014r. do 30.04.2016r. w kwocie 8775,79 zł, przy czym odsetki ustawowe od powstałych zaległości wynoszą 3739,04 zł. Pomimo wielokrotnych wezwań pozwani nie spłacili zaległości.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym 13.05.2016r. Sąd Rejonowy w Piszcu nakazał pozwanym zapłacić solidarnie na rzecz powódki całość dochodzonego roszczenia wraz z kosztami postępowania. (k. 31).

Pozwany J. Ś. wniósł sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. W uzasadnieniu sprzeciwu wskazał, iż nie może zamieszkiwać na nieruchomości stanowiącej jego własność, gdyż budynki doprowadzone zostały do ruiny i brak jest wody i prądu, za co odpowiadają urzędnicy Gminy i o czym wie obecny burmistrz. Wskazał również, iż wszystkie mieszkania gminne, w których mieszkał należało remontować na własny koszt oraz że należy mu się dopłata mieszkaniowa, której urzędnik gminny nie chciał przyznać. W toku rozprawy przyznał, iż nie płacił za mieszkanie, bo sprawy nie są uregulowane i że należy mu się dotacja do mieszkania. Wskazał również, iż w roku 2017 uiszczał należny czynsz i opłaty.

Sąd ustalił, co następuje.

W dniu 19.07.2005r. roku pomiędzy Gminą B. a J. Ś. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ulicy (...) w B..

Najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu co miesiąc czynsz najmu i inne opłaty eksploatacyjne (§ 2 umowy). Umowa zawarta została na czas nieoznaczony. Wspólnie z J. Ś. zamieszkała E. P. oraz dzieci w/w. W związku z zaległościami w płatnościach za mieszkania umowa najmu została rozwiązana za wypowiedzeniem w dniu 30.11.2011r. W okresie od 01.12.2011r. do 30.09.2013r. pozwani zajmowali lokal bez podstawy prawnej. Następnie w dniu 30.09.2013r. Gmina B. ponownie zawarła z pozwanymi umowę najmu tego samego lokalu na okres do 31.03.2014r. Od tego czasu pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego.

Od grudnia 2010r. do kwietnia 2016r. pozwani nie opłacali regularnie czynszu najmu. W tym okresie powstały zaległości na kwotę 11473,74 zł, przy czym naliczone za ten okres odsetki ustawowe wyniosły 3739,04 zł – łącznie 15212,78 zł.

Pozwany J. Ś. nie pracuje. Otrzymuje rentę rolniczą w kwocie 441,28 zł. Jest współwłaścicielem nieruchomości, z której nie korzysta. Na utrzymaniu ma troje małoletnich dzieci. Jego partnerka również nie uzyskuje żadnych dochodów z pracy. Rodzina utrzymuje się ze świadczeń wychowawczych na dzieci, zasiłków rodzinnych, świadczeń z funduszu alimentacyjnego.

(dowód: umowy najmu k. 20-21, 24; rejestr opłat k. 10-11; wypowiedzenie k. 22; wezwania do zapłaty k.12-19; oświadczenie majątkowe k.54-56, decyzje k. 57, 58, 59, 60-61)

Sąd zważył, co następuje.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do użytkowania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz i inne należne opłaty.

Stosownie do treści art. 688¹ § 1 k.c., za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Natomiast zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów (...) (DZ. U. 05.31.266 ze zm.) osoby zajmując lokal bez tytułu prawnego obowiązane są uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby uzyskać z tytułu najmu tego lokalu.

Wszelkie istotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy okoliczności były bezsporne. Pozwany nie kwestionował, że zamieszkuje w przedmiotowym lokalu wraz z partnerką E. P. i dziećmi. Zarówno postanowienia umowy najmu, jak i wyliczenia powódki w zakresie wysokości zaległości z tytułu czynszu, opłat i skapitalizowanych odsetek ustawowych naliczonych do 25 kwietnia 2016r., nie były przez pozwanego kwestionowane. Okoliczności opisane w sprzeciwie pozwanego nie mają związku z żądaniem pozwu, które ogranicza się wyłącznie do zawartych przez strony umów najmu i konieczności uiszczenia opłat za bezumowne korzystanie z lokalu.

W związku ze stanowiskiem pozwanego, Sąd nie miał wątpliwości aby uznać zasadność roszczenia pozwu. Wysokość zobowiązania pozwanego została należycie przez powódkę udokumentowana, a strona przeciwna nie kwestionowała wyliczenia powódki.

Na podstawie przedłożonego przez stronę powodową wyciągu dotyczącego stanu zadłużenia Sąd ustalił, iż od grudnia 2010r. do 25 kwietnia 2016r. pozwani nie opłacali regularnie czynszu najmu. W tym okresie powstały zaległości na kwotę 11473,74 zł, przy czym naliczone za ten okres odsetki ustawowe wyniosły 3739,04 zł – łącznie 15212,78 zł.

Zgodnie z treścią art. 481 § 1 i 2 k.c., w brzmieniu obowiązującym w dacie wytoczenia niniejszego powództwa oraz na podstawie zapisów umowy najmu z dnia 30.09.2013r. (§4 ust.5) stronie powodowej przysługują odsetki ustawowe wyliczone w rejestrze opłat(k. 10 akt).

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 15 212,78 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 05.05.2016r., to jest od dnia wniesienia pozwu, do dnia zapłaty. W związku z treścią nakazu zapłaty Sąd orzekł również, iż zobowiązanie pozwanego J. Ś. jest solidarne z zobowiązaniem pozwanej E. P. wynikającym z prawomocnego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Piszczu z dnia 13.05.2016r. sygn. akt I Nc 406/16.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt.II wyroku na podstawie art. 102 kpc, zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu sytuacja rodzina i majątkowa pozwanego w pełni uzasadnia odstąpienie od obciążania go kosztami tego procesu.