

Sygnatura akt I C 738/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 07-02-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Siwek

Protokolant: Marcin Szczypiński

po rozpoznaniu w dniu 07-02-2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa (...) w J.

przeciwko K. P., P. P.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych K. P. i P. P. na rzecz strony powodowej (...) w J. kwotę 3.367,53 zł ( trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 5 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 717 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 05 grudnia 2011 r. (...) domagała się zasądzenia solidarnie od K. P. i P. P. kwoty 3.367,53 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, iż pozwani zalegają z zapłatą opłat za używanie mieszkania przy ul. (...) (?) w J. za okres od lutego do października 2011 r. w wysokości 3.166,97 zł, odsetek wg noty w wysokości 180,56 zł, kosztów upomnień w wysokości 20 zł, razem 3.367,53 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 08 grudnia 2011 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc 5296/11, Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze uwzględnił powództwo w całości.

Od powyższego orzeczenia sprzeciw złożyli pozwani.

K. P. w swoim środku zaskarżenia zarzucił, iż od 05 kwietnia 2011 r. został z przedmiotowego lokalu eksmitowany nakazem Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze w sprawie o sygn. akt I C 72/11. Od dnia 26 maja 2011 r. wymeldował się z pobytu stałego z lokalu. Do dnia eksmisji utrzymywał ten lokal płacąc czynsz, media i zadłużenie, na co może przedłożyć rachunki od 2004 r. włącznie. W dniu wymeldowania zadłużenie wynosiło 600 zł.

Tak samo P. P. w swoim środku zaskarżenia zarzucił, iż również został eksmitowany nakazem Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze wydanym w sprawie o sygn. akt I C 72/11 i od czerwca 2011 r. mieszka we W. na pobyt czasowy.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w J. stanowi odrębną nieruchomość.

Właścicielem lokalu była J. W..

(Dowód: - akt notarialny z dnia 31.01.2008 r., Rep. A nr (...), k. 10 – 12v)

Na skutek powództwa J. W. w dniu 05 kwietnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, w sprawie prowadzonej pod sygnaturą akt I C 72/11, nakazał eksmisję K. P. i P. P. z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w J..

P. P. zostało przyznane prawo do lokalu socjalnego i w związku z tym nakazano wstrzymanie wykonania wyroku do czasu zaoferowania przez Gminę J. zawarcia umowy z P. P. umowy najmu lokalu socjalnego.

W stosunku do K. P. ustalono, że nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego.

(Dowód: - wyrok Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 05.04.2011 r., sygn. akt I C 72/11, k. 39)

W dniu 10 maja 2011 r. K. P. na jedną dobę wynajął pokój w Hotelu (...) w J..

(Dowód: - faktura VAT z dnia 10.05.2011 r. k. 41)

W dniu 26 maja 2011 r. K. P. wymeldował się spod adresu przy ul. (...) w J..

(Dowód: - zaświadczenie o wymeldowaniu z dnia 26.05.2011 r. k. 42)

Po śmierci J. W., która nastąpiła w dniu (...), lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w J., tak jak dotychczas, użytkują K. P. i P. P..

K. P. i P. P. odrzucili spadek po J. W..

(Dowód: - zeznania pozwanego P. P. k. 71v - 72

- pismo z dnia 13.10.2011 r. k. 8

- odpis skrócony aktu zgonu J. W. k. 9)

W dniu 01 września 2011 r. P. P. złożył do (...) w J. wniosek o rozłożenie zaległości czynszowej na raty w wysokości 100 zł miesięcznie.

Mimo przygotowania projektu ugody P. P. nie stawił się na jej podpisanie.

(Dowód: - zeznania świadka B. G. k.83v

- pismo z dnia 01.09.2011 r. k. 61

- projekt ugody nr (...) k. 63 – 63v)

P. P. mimo odrzucenia spadku po mamie J. G.-W. nie zdał nikomu kluczy i przyjeżdża doglądać mieszkania.

Również K. P. posiada klucze do lokalu i posiada do niego dostęp. Jak również podejmuje czynności związane z podłączeniem mediów, czego nie może jednak uczynić na skutek braku tytułu prawnego do lokalu.

(Dowód: - zeznania pozwanego P. P. k. 71v- 72

- zeznania świadka D. G. k. 115

- oświadczenie pozwanego K. P. k. 115v

- pismo z dnia 12.07.2012 r. k. 80)

Z tytułu należności czynszowych za okres od lutego do października 2011 r. K. P. i P. P. są winni (...) w J. kwotę 3.166,97 zł plus odsetki za opóźnienie 180,56 zł oraz 20 zł kosztów upomnienia. Łącznie kwotę 3.367,53 zł.

(Dowód: - wezwanie do zapłaty z dnia 28.10.2011 r. k. 5

- nota odsetkowa z dnia 28.10.2011 r. k. 6

- kartoteka opłat k. 7

- analiza konta k. 63 - 64)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Jak stanowi art. 4 ust. 6 w zw. z ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) za opłaty, związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, odpowiadają solidarnie z właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Na wstępie należało wskazać, iż nie było sporne w sprawie, że pozwanym K. P. i P. P. nie przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w J.. Bo wprawdzie aktem notarialnym z dnia 31 stycznia 2008 r., Rep. A nr (...), prawo własności lokalu nabyła matka pozwanych J. W., to jednak jak wynikało z zeznań P. P. wraz z bratem odrzucili po niej spadek. Czyli w konsekwencji również wchodzące w skład spadku prawo własności lokalu.

W ocenie Sądu Rejonowego nie budziło również wątpliwości, że pozwani zamieszkiwali w tym lokalu do kwietnia 2011 r., albowiem sami oni wskazywali że w dniu (...) zostali z niego eksmitowani – w rzeczywistości w tym dniu Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, w sprawie o sygnaturze akt I C 72/11, nakazał im opróżnić i wydać lokal matce J. W..

Zdaniem tutejszego Sądu, należało uznać za wiarygodne także twierdzenia strony powodowej o zaległościach w opłatach ciążących na przedmiotowym lokalu.

(...) w J. przedłożyła bowiem na tą okoliczność stosowne dokumenty, których zgodności z prawdą pozwani w istocie nie zakwestionowali.

Jedynie K. P. w sprzecznie od nakazu zapłaty z dnia 28 lutego 2012 r. twierdził, że utrzymywał ten lokal płacąc czynsz i spłacając zadłużenie, na co ma rachunki od 2004 r. włącznie. Mimo jednak trwającego rok postępowania dowodowego, nigdy nie przedłożył tych dokumentów.

Toteż te jego twierdzenia Sąd Rejonowy uznał za gołosłowne.

Pozostała zatem kwestia czy faktycznie pozwani w kwietniu 2011 r. opuścili lokal przy ul. (...) w J..

W ocenie tutejszego Sądu na pewno lokalu nie opuścił pozwany P. P..

Nie miał on bowiem takiej potrzeby. Bo wprawdzie wyrokiem z dnia 05 kwietnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze orzekł wobec niego eksmisję z tego lokalu, to jednak równocześnie przyznał mu prawo do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymać eksmisję do czasu zaferowania przez Gminę J. zawarcia z nim umowy najmu tego lokalu.

Na fakt korzystania z tego lokalu, w okresie objętym pozwem, wskazywało również jego zachowanie, polegające na tym że w dniu 01 września 2011 r. złożył do (...) w J. wniosek o rozłożenie na raty zaległych należności za lokal, jego starania w tym kierunku, oraz fakt że zgodnie z jego zeznaniami wymeldował się z tego lokalu dopiero 29 lutego 2012 r. (już po wniesieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty).

W kontekście tego wiarygodnym był również pośredni dowód na fakt zamieszkiwania pozwanego w lokalu przy ul. (...) w J., jakim była notatka z dnia 12 lipca 2012 r. z której wynikało, że P. P. mieszkał w tym lokalu - potwierdzona zeznaniami świadka D. G..

Dowody te wprawdzie ze względu na swój charakter i treść (powoływały się na oświadczenia bliżej nieustalonej osoby trzeciej) nie mogły być rozstrzygające w sprawie, niemniej korespondowały one z pozostałym materiałem dowodowym, tworząc logiczną całość.

Zresztą sam pozwany P. P. na rozprawie w dniu 22 maja 2012 r. zeznał, że posiada klucze od mieszkania i je dogląda. Co potwierdzało, że korzysta on z przedmiotowego lokalu.

A zatem obowiązany był ponosić koszty z nim związane.

Odrębną kwestią była odpowiedzialność za opłaty za lokal pozwanego K. P..

Pozwany bowiem przedłożył w sprawie dokumenty z których wynikało, że w dniu 10 maja 2011 r. wynajął na jedną dobę pokój w Hotelu (...) w J., natomiast w dniu 26 maja 2011 r. wymeldował się spod adresu przy ul. (...) w J..

W tym kontekście wiarygodnym by się zdawały zeznania K. P. złożone na rozprawie w dniu 22 maja 2012 r., że po wyprowadzeniu się z mieszkania i krótkotrwałym pobycie w Hotelu (...) przeprowadził się do swojej dziewczyny na ulicy (...).

Jednakże pierwsze wątpliwości mogło wzbudzić, że pozwany na tą okoliczność nie powołał żadnych dowodów, w szczególności z zeznań świadków.

Kolejną wątpliwość co do faktycznego stałego opuszczenia przez K. P. lokalu przy ul. (...) w J. budziły zeznania świadka B. G., która zeznała że wprawdzie wniosek o rozłożenie zaległych należności za lokal złożył P. P., to jednak obecnym przy związanych z tym staraniach obecny był również K. P..

Do tego trzeba było wspomnieć o treści notatki z dnia 12 lipca 2012 r. z której wynikało, że oboje pozwani zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu.

Niemniej decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w stosunku do K. P. miało oświadczenie jakie złożył przed zamknięciem rozprawy w dniu 07 lutego 2013 r.

Wynikało z niego że również on dysponuje kluczami, które nie zostały nikomu zdane. Podejmował on również działania związane z powtórным przyłączeniem mediów do lokalu, ale nie może tego uczynić, albowiem nie ma oficjalnego tytułu prawnego do lokalu.

Dla tutejszego Sądu, powyższe fakty świadczą o tym, że K. P. nie zaprzestał korzystania z lokalu przy ul. (...) w J., a jedynie krótkotrwanie w maju 2011 r. go opuścił – w istocie pozwany wykazał że mieszkał poza lokalem jedną dobę w Hotelu (...) w J..

Sam fakt bowiem wymeldowania nie świadczy jeszcze o zmianie miejsca zamieszkania.

I dlatego też, biorąc pod uwagę że pozwani ostatecznie nie kwestionowali wyliczeń strony powodowej, Sąd Rejonowy zasądził od nich solidarnie na rzecz (...) w J. kwotę 3.367,53 zł.

W kwestii odsetek Sąd orzekł stosownie do treści art. 481 § 1 i 2 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Jeżeli stopa odsetek nie była z góry oznaczona należą się odsetki ustawowe.

Strona powodowa domagała się odsetek od dnia wniesienia pozwu, co ze względu na brak przeszkód prawnych zostało uwzględnione.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata lub radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata lub radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W niniejszej sprawie na koszty procesu w przypadku strony powodowej złożono się 100 zł opłaty sądowej, 17 zł opłaty sądowej i 600 zł kosztów zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.)).