

Sygnatura akt I C 494/15

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Hreczańska-Cholewa

Protokolant: Krzysztof Musiał

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 maja 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko K. B. (1), K. B. (2)

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych K. B. (1) i K. B. (2) na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 9 915 zł 04 gr (dziewięć tysięcy dziewięćset piętnaście złotych cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od kwoty 8 859,57 zł od dnia 02.11.2014 r. do dnia 11.03.2015 r. i od kwoty 9 915,04 zł od dnia 12.03.2015 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 857,78 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności w pkt. I i III.

I C 494/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych K. B. (1) i K. B. (2) kwoty 83 956 zł 45 gr z ustawowymi odsetkami od kwoty 46 478,64 zł od dnia 02.11.2014 r. do dnia poprzedzającego złożenie pozwu i od kwoty 83 956,45 zł od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty.

U uzasadnieniu żądania pozwu (k. 4 – 5) strona powodowa wskazała, że pozwani zajmują lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), stanowiący własność Gminy W. bez tytułu prawnego. Z tego tytułu strona powodowa regularnie obciążała pozwanych odszkodowaniem w wysokości czynszu, jaki byłby należny tytułem najmu lokalu zajmowanego przez stronę pozwaną wraz z opłatami eksploatacyjnymi nienależącymi do właściciela. Pozwani nie uiszczają jednak żadnych należności z tego tytułu i ich zaległość na dzień 01.11.2014 r. wyniosła 46 478,64 zł. Skapitalizowane odsetki od poszczególnych należności na dzień 01.11.2014 r. stanowi kwota 37 477,81 zł.

Pozwani K. B. (1) i K. B. (2) nie wnieśli odpowiedzi na pozew, nie stawili się także na rozprawę i nie wdali się w spór co do istoty sprawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka K. B. (1) była najemcą lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą W. w dniu 01.04.1995 r. W związku z utrzymującymi się zaległościami w zapłacie należnego czynszu, Gmina W. pismem z dnia 16.03.2011 r. wezwała pozwaną do spłaty zaległości w wysokości 29 676,95 zł oraz do terminowego regulowania bieżących zaległości – wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie

zadłużenia, wskazując, że w przypadku nie zastosowania się do wezwania w powyższym terminie, Gmina W. zamierza wypowiedzieć stosunek najmu. Pozwana nie uregulowała zadłużenia. Pismem z dnia 21.11.2012 r. Gmina W. wypowiedziała jej stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) ze skutkiem prawnym na dzień 31.01.2013 r.

(dowód: umowa najmu z dnia

pismo z dnia 16.03.2011 r.

pismo z dnia 21.11.2012 r.)

Wysokość opłat za zajmowany przez pozwanych lokal od 01.02.2013 r. wynosiła 431,98 zł, od 01.03.2013 r. – 490,18 zł, od 01.07.2013 r. - 401,26 zł, od 01.02.2014 r. 406,45 zł.

(dowód: - zawiadomienia o zmianie opłat – akta lokalowe)

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie strony powodowej zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Domagając się od pozwanych zapłaty kwoty 83 956,45 zł, strona powodowa powołała się na fakt zajmowania przez nich lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) bez tytułu prawnego i związanego z tą okolicznością obowiązku uiszczenia należnego w tym przypadku odszkodowania. Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150), osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Na stronie powodowej spoczywał więc z mocy art. 6 k.c. obowiązek dowiedzenia okoliczności, że w okresie objętym żądaniem pozwu powodowie zajmowali lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) bez tytułu prawnego jak i wysokość należnego w sprawie odszkodowania. Jak wynika z treści akt lokalowych strona powodowa pismem z dnia 21.11.2012 r. wypowiedziała pozwanej K. B. (1) stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) ze skutkiem prawnym na dzień 31.01.2013 r. W tej sytuacji należy przyjąć, że dopiero od dnia 01.02.2013 r. pozwani zajmowali wspomniany lokal mieszkalny bez tytułu prawnego i tego dnia spoczywał na nich obowiązek uiszczenia należnego odszkodowania. Do tego czasu, zgodnie z art. 659 par. 1 k.c. w zw. z art. 688¹ par. 1 k.c., mieli obowiązek płacić Gminie W. umówiony czynsz

Zgodnie z art. 339 par. 1 k.p.c. jeżeli pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. W takim wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa (par. 2). W rozpoznawanej sprawie strona powodowa Gmina W. domagała się od pozwanych zapłaty kwoty 83 956,45 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu należności związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego. Bez wątplenia jest to zaległość bardzo wysoka. Jednocześnie w uzasadnieniu pozwu strona powodowa ograniczyła się jedynie do stwierdzenia, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Do pozwu dołączono jedynie kartotekę zadłużenia oraz przesądowe wezwanie do zapłaty. Jednocześnie z urzędu Sądowi wiadomo, że w przeważającej mierze lokale należące do Gminy W. zajmują osoby, które zajmowały je uprzednio na podstawie umowy najmu. W tych okolicznościach, Sąd uznał, że twierdzenia strony powodowej budzą wątpliwości i zobowiązał ją do przedłożenia akt lokalowych, dopuszczając następnie z urzędu dowód ze znajdujących się w nich dokumentów. Z ich treści wynika, że pozwani, odmiennie iż to wskazała w swym pozwie strona powodowa, zajmowali lokal mieszkalny przy ul. (...) we W. na podstawie umowy najmu, który został skutecznie wypowiedziany dopiero na dzień 31.01.2013 r. Tymczasem, jak wynika z przedłożonej do akt kartoteki, Gmina W. obciążała ich należnościami z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu od 2004. Celem wyjaśnienia tych właśnie uzasadnionych wątpliwości Sąd miał prawo, po myli art. 232 k.p.c., dopuścić z urzędu dowód z dokumentów znajdujących się w aktach lokalowych.

Przyjmując, że pozwani zajmują lokal mieszalny bez tytułu prawnego od dnia 01.02.2013 r. żądanie strony powodowej o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu jest uzasadnione za okres od lutego 2013 r. do października 2014 r. Sąd związany jest żądaniem pozwu. Zgodnie z art. 321 k.p.c. nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Gmina W. domagała się odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, wskazując jako podstawę faktyczną swojego roszczenia na fakt zajmowania przez pozwanych lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego. Oznacza to, że strona powodowa, decydując o zakresie rozstrzygnięcia sprawy, wpływa zasadniczo na przedmiot postępowania dowodowego. Pozwani, gdyby wdali się w spór co do istoty sprawy, mogliby skutecznie dowodzić, że roszczenie Gminy W. jest nieuzasadnione albowiem nie zajmują oni lokalu bez tytułu prawnego lecz na podstawie ważnej i trwającej umowy najmu. Sąd nie jest oczywiście związany podstawą prawną żądania lecz nie może zasądzić dochodzonej pozewem kwoty na podstawie innego stanu faktycznego. Stan ten buduje nie tylko okoliczność zajmowania przez pozwanych lokalu mieszkalnego ale przede wszystkim charakter władztwa pozwanych nad tym lokalem. Z nim bowiem związane są ściśle określone uprawnienia strony powodowej – domaganie zapłaty czynszu bądź też odszkodowania w przypadku bezumownego korzystania z lokalu. Podobnie wypowiedział się także Sąd Apelacyjny Białymstoku w wyroku z dnia 14.08.2014 r., sygn. akt I A Ca 278/14 (LEX nr 1506676), wskazując, że co do zasady, sąd nie może dostosowywać podstawy faktycznej pozwu do roszczenia określonego kwotowo w pozwie. Zasądzenie sumy pieniężnej, która mieści się w kwotowych granicach powództwa, lecz z innej podstawy faktycznej, stanowi orzeczenie ponad żądanie i narusza art. 321 k.p.c. Najem i bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego różni się pomiędzy sobą w sposób diametralny w zakresie wzajemnych uprawnień i obowiązków. Przykładowo tylko można wspomnieć o uprawnieniu właściciela lokalu do domagania się od osoby, która go zajmuje bez tytułu prawnego odszkodowania uzupełniającego, jeżeli odszkodowanie w wysokości dotychczasowego czynszu nie pokrywa jego strat (art. 18 ust. 2 cyt. ustawy).

Reasumując – zasadne jest żądanie strony powodowej w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu przy ul. (...) za okres od lutego 2013 do października 2014 r. W tym okresie czasu obowiązywały następujące stawki wspomnianego wynagrodzenia, wynikające z pism strony powodowej zawiadamiających o jego zmianie: w lutym 2013 r. – kwota 431,98 zł, za okres od marca 2013 r. do czerwca 2013 r. – kwota 490,18 zł, za okres od lipca 2013 r. do stycznia 2014 r. kwota 401,26 zł i za okres od lutego 2014 r. do października 2014 r. kwota 406,45 zł – łącznie kwota 8 859,57 zł. Jak wynika z art. 18 ust. 1 ustawy o najmie lokali (...) osoba zajmująca lokal mieszkalny bez z tytułu prawnego zobowiązana jest uiszczać odszkodowanie co miesiąc. Ustawodawca uczynił więc tego rodzaju odszkodowanie świadczeniem okresowym, płatnym miesięcznie. Gmina W. wyznaczyła termin płatności do 10 dnia każdego kolejnego miesiąca. Ponieważ pozwani nie zapłacili na rzecz strony powodowej należnego odszkodowania w powyższych terminach, stronie powodowej, zgodnie z art. 481 par. 1 k.c. przysługują roszczenia o odsetki naliczone zgodnie z pozwem na dzień 01.11.2014 r. i wynoszą one odpowiednio:

- od kwoty 431,98 zł za okres od 11.02.2013 r. do 01.11.2014 r. – 96,85 zł;
- od kwoty 490,18 zł za okres od 11.03.2013 r. do 01.11.2014 r. – 104,75 zł;
- od kwoty 490,18 zł za okres od 11.04.2013 r. do 01.11.2014 r. – 99,34 zł;
- od kwoty 490,18 zł za okres od 11.05.2013 r. do 01.11.2014 r. – 94,10 zł;
- od kwoty 490,18 zł za okres od 11.06.2013 r. do 01.11.2014 r. – 88,69 zł;
- od kwoty 401,26 zł za okres od 11.07.2013 r. do 01.11.2014 r. – 68,31 zł;
- od kwoty 401,26 zł za okres od 11.08.2013 r. do 01.11.2014 r. – 63,74 zł;
- od kwoty 401,26 zł za okres od 11.09.2013 r. do 01.11.2014 r. – 59,45 zł;
- od kwoty 401,26 zł za okres od 11.10.2013 r. do 01.11.2014 r. – 55,17 zł;

- od kwoty 401,26 zł za okres od 11.11.2013 r. do 01.11.2014 r. – 50,59 zł;
- od kwoty 401,26 zł za okres od 11.12.2013 r. do 01.11.2014 r. – 46,45 zł;
- od kwoty 401,26 zł za okres od 11.01.2014 r. do 01.11.2014 r. – 42,02 zł;
- od kwoty 406,45 zł za okres od 11.02.2014 r. do 01.11.2014 r. – 38,07 zł;
- od kwoty 406,45 zł za okres od 11.03.2014 r. do 01.11.2014 r. – 34,02 zł;
- od kwoty 406,45 zł za okres od 11.04.2014 r. do 01.11.2014 r. – 29,53 zł;
- od kwoty 406,45 zł za okres od 11.05.2014 r. do 01.11.2014 r. – 25,04 zł.;
- od kwoty 406,45 zł za okres od 11.06.2014 r. do 01.11.2014 r. – 20,70 zł;
- od kwoty 406,45 zł za okres od 11.07.2014 r. do 01.11.2014 r. – 16,36 zł;
- od kwoty 406,45 zł za okres od 11.08.2014 r. do 01.11.2014 r. – 11,87 zł;
- od kwoty 406,45 zł. za okres od 11.09.2014 r. do 01.11.2014 r. – 7,38 zł;
- od kwoty 406,45 zł za okres od 11.10.2014 r. do 01.11.2014 r. – 3,04 zł

łącznie kwota 1055,47 zł.

Ostatecznie więc zasądzono solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu kwotę 9 915 zł 04 gr, na którą składa się kwota 8 859,57 zł tytułem odszkodowania oraz kwota 1 055,47 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za okres od 11.02.2013 r. do 01.11.2013 r., oddalając dalej idące powództwo. Odsetki od kwoty 8 859,57 zł zasądzono zgodnie z pozwem za okres od 02.11.2014 r. do 11.03.2015 r. (dzień przed złożeniem pozwu) a od całości, w tym od skapitalizowanych odsetek od dnia 12.03.2015 r. (dzień wniesienia pozwu) do dnia zapłaty.

Orzeczenie o kosztach wydano na podstawie art. 98 k.p.c., przyjmując, że strona powodowa wygrała proces w 11 %, a zatem należy jej się zwrot odpowiedniej części poniesionych kosztów tj. 11 % kwoty 7 798 zł, na która składa się kwota 4 190 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwota 3 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego – ostatecznie kwota 857,78 zł.