

Sygn. akt I C 501/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Anna Gajewska

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 marca 2023 roku

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko W. G. (1), M. G., D. G. (1), I. G., A. O., W. G. (2)

o zapłatę

o r z e k a:

I. Zasądza solidarnie od pozwanych W. G. (1), M. G., D. G. (1), I. G., A. O., W. G. (2) na rzecz powoda Gminy B. kwotę 10 756,97 zł (dziesięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć złotych 97/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 25.07.2022 r. do dnia zapłaty.

II. Przyznaje kuratorowi adw. P. Z. wynagrodzenie w kwocie 1 771,20 zł (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt jeden złotych 20/100), które należy wypłacić z zaliczki zapisanej pod poz. 500079726897 sum depozytowych Sądu Rejonowego w Piszcu.

III. Zasądza solidarnie od pozwanych W. G. (1), M. G., D. G. (1), I. G., A. O., W. G. (2) na rzecz powoda Gminy B. kwotę 6 121,20 zł (sześć tysięcy sto dwadzieścia jeden złotych 20/100) tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 501/22

UZASADNIENIE

Gmina B. w dniu 25 lipca 2022 roku wytoczyła powództwo przeciwko D. S. G., W. G. (1), I. G., A. O., M. G. i W. G. (2) o zapłatę solidarnie kwoty 10 756,97 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że powódkę i pozwanych łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B.. Zgodnie z umową, najemcy zobowiązali się płacić czynsz i koszty zużycia z góry do 25-ego dnia każdego miesiąca na rachunek wskazany w umowie. Umowa zawarta była na czas nieokreślony. Z powodu nieregulowania przez najemców zaległości powstałych z tytułu czynszu i innych opłat, pismem z dnia 14 listopada 2017 roku powódka wypowiedziała umowę najmu ww. lokalu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31 grudnia 2017 roku. Do tego dnia pozwani winni byli opróżnić i wydać powódce lokal, jednakże do dnia dzisiejszego tego nie uczynili. Od września 2020 roku do czerwca 2022 roku pozwani nie dokonywali żadnych płatności związanych z bezumownym korzystaniem z lokalu. Powódka kilkakrotnie wzywała pozwanych do zapłaty należności, jednak bezskutecznie. Z ustaleń powódki wynika, że pozwani od kilku lat nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu i nie odbierają pod tym

adresem korespondencji. Pozwani nie przekazali powódce kluczy do lokalu, co z formalnego punktu widzenia oznacza, że nie wydali lokalu.

Powódka wskazała, że na kwotę dochodzoną pozwem składa się:

- 10 050,93 zł – odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu i odszkodowanie uzupełniające za media i odprowadzanie ścieków,
- 706,04 zł – skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie naliczone do dnia 22 lipca 2022 roku.

Wydanym w niniejszej sprawie w dniu 28 lipca 2022 roku nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, Sąd Rejonowy w Piszku nakazał pozwany, aby zapłacił na rzecz powódki całość dochodzonego roszczenia wraz z kosztami postępowania.

Na wniosek strony powodowej, zarządzeniem z dnia 22 września 2022 roku Przewodniczący ustanowił dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych kuratora w osobie adwokata, na którego Okręgowa Rada Adwokacka w B. wyznaczyła adwokata P. Z..

Kurator wniósł sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. Wniósł o oddalenie powództwa i przyznanie kuratorowi stosownego wynagrodzenia. W uzasadnieniu podniósł, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwani nie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w B..

W dniu 30 września 2013 roku pomiędzy Gminą P., a W. G. (1) i D. G. (2) (obecnie S. G.) zawarta została umowa najmu ww. lokalu mieszkalnego. Do zamieszkiwania wspólnie z najemcami uprawnione zostały ich dzieci: I. G., A. G. (obecnie O.), M. G. i W. G. (2). Umowa zawarta została na czas nieokreślony. Najemcy zobowiązani zostali do uiszczania co miesiąc czynszu najmu (79,51 zł) oraz kosztów zużycia centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania nieczystości płynnych.

Z uwagi na istniejące po stronie najemców zadłużenie z tytułu czynszu i opłat za używanie lokalu, Gmina B. pismem z dnia 14 listopada 2017 roku wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31 grudnia 2017 roku.

W. G. (1), D. S. G., I. G., A. O., M. G. i W. G. (2) od kilku lat nie zamieszkuje w ww. lokalu mieszkalnym. Nie poinformowali wynajmującego o zmianie miejsca zamieszkania i nie oddali wynajmującemu kluczy do lokalu.

Powstałe w okresie od 1 września 2020 roku do 31 czerwca 2022 roku zadłużenie pozwanych względem powódki wynosi łącznie 10 756,97 złotych, w tym:

- 10 050,93 zł – odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu i odszkodowanie uzupełniające za media i odprowadzanie ścieków,
- 706,04 zł – skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie naliczone do dnia 22 lipca 2022 roku.

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 10-11; wypowiedzenie umowy najmu k. 12-13; zestawienie zadłużenia k. 24-25; informacja o opłatach za lokal k. 26-32; wezwania do zapłaty k. 33-39v)

Sąd zważył, co następuje:

Podstawą prawną domagania się przez powódkę zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu stanowi art. 18 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r., poz. 1234 j.t.), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie te odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 2 cytowanej ustawy).

Odszkodowanie jakie powinna płacić osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego ustawa określa w odniesieniu do wysokości czynszu najmu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, gdyby mógł nim dysponować (gdyby został opróżniony). Chodzi tu o sytuację hipotetyczną, w której lokal zostaje opróżniony, a właściciel (gmina, inna jednostka samorządowa, Skarb Państwa lub państwowa osoba prawna, towarzystwo budownictwa społecznego, spółdzielnia mieszkaniowa, inny właściciel - osoba fizyczna lub prawna) w uwarunkowaniach prawnych, w jakich funkcjonuje, oraz realiach rynkowych (danej miejscowości, dzielnicy) miałby możliwość wynająć dane mieszkanie. Podobnie jak w przypadku czynszu, obowiązek uiszczania odszkodowania obciąża wspólnie wszystkie osoby, które wcześniej można było zakwalifikować jako lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Odszkodowanie to nie jest „czystym” obowiązkiem naprawienia szkody, o jakich mówią przepisy księgi trzeciej kodeksu cywilnego. Obowiązek płacenia odszkodowania powstaje bowiem dlatego, że osoba zajmująca lokal czyni to nie posiadając tytułu do jego zajmowania.

Na pozwanych spoczywał ciężar udowodnienia, że opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej lokal będący przedmiotem umowy najmu z 30 września 2013 roku. Pozwani nie wykazali, że wydali właścicielowi (lub zarządcy) klucze do mieszkania, albo że zawiadomili o opuszczeniu lokalu. Niezależnie zatem od tego, że faktycznie od dłuższego czasu w lokalu tym nie mieszkają, to zachowali swobodny dostęp do lokalu i mogli z niego korzystać według własnego uznania, co wiąże się z obowiązkiem zapłaty odszkodowania na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Wysokość dochodzonego odszkodowania została w ocenie Sądu należycie przez powódkę udokumentowana załączonymi do akt sprawy informacjami o opłatach za lokal i zestawieniami zadłużenia.

Wobec powyższego, na podstawie powołanego wyżej przepisu art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r., poz. 1234 j.t.), Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki dochodzoną pozwem kwotę z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczoną od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 09.03.2018r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. z 2018r. poz. 536) w zw. z § 2 pkt 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015., poz. 1800 ze zm.), Sąd przyznał kuratorowi adwokatowi P. Z., mając na względzie rodzaj sprawy, stopień jej zawikłaności i nakład pracy kuratora, wynagrodzenie w kwocie 1 771,20 złotych (w tym 331,20 zł tytułem podatku VAT), które nakazał wypłacić z uiszczonej przez powódkę zaliczki.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisów § 2 pkt 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015., poz. 1804 ze zm.) i art. 98 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. W tym przypadku jest to kwota 750 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu, kwota 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 1 771,20 zł tytułem zwrotu zaliczki na poczet wynagrodzenia kuratora.