

Sygn. akt I C 579/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2014r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Halina Grzybowska

Protokolant : Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. Ś. Miejskiego Zarządu (...)** w Ś.

przeciwko **S. J.**

o zapłatę 4.760 zł

I. zasądza od pozwanego **S. J.** na rzecz strony powodowej **Gminy M. Ś. Miejskiego Zarządu (...)** w Ś. kwotę 1.208,00 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście osiem złotych) z odsetkami ustawowymi liczonymi:

- od kwoty 971 zł od dnia 1 września 2013 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 237 zł od dnia 19 listopada 2013 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie umarza postępowanie;

III. zasądza od strony powodowej **Gminy M. Ś. Miejskiego Zarządu (...)** w Ś. na rzecz pozwanego **S. J.** koszty procesu w kwocie 253,25 zł.

Sygn. akt I C 579/14

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 19 listopada 2013 roku strona powodowa Gmina M. Ś. z siedzibą w Ś. domaga się zasądzenia od pozwanego S. J. kwoty 4 760 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 2 802, zł od dnia 01 września 2013 roku do dnia zapłaty i od kwoty 1 958 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa wg norm przepisanych tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ulicy (...) (...), za okres po prawomocnym orzeczeniu eksmisji pozwanego z w/ w/ lokalu bez prawa do lokalu socjalnego za okres do dnia 3 kwietnia 2013 roku tj. do dnia wydania lokalu. Na kwotę dochodzona pozwem składa się odszkodowanie w kwocie 2 802,00 zł oraz skapitalizowane odsetki w kwocie 1 958 zł.

W dniu 25 listopada 2013 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt I NC 3952/13 , w którym uwzględniono żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od tego nakazu pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych . W uzasadnieniu podał że nie zamieszkiwał w spornym lokalu od stycznia 2008 roku kiedy to podjął zatrudnienie w K. jako kucharz i tym samym nie miał możliwości dojazdu do pracy ze Ś.. Posiadając wiedzę o zakończeniu umowy najmu z dniem 31 października 2008 roku, postanowił w dniu 1 listopada 2008 roku, będąc na grobie swojej mamy w Ś. oddać klucze do Zarządu (...) w Ś., albowiem następnego dnia musiał

stawić się w pracy w K.. Spotkał na cmentarzu swojego znajomego W. R. , którego poprosił o podwiezienie na ulicę (...) w Ś. , gdzie mieści się Zarząd (...) celem oddania tych kluczy, które tego dnia oddał. Od tej daty nigdy więcej z tego lokalu nie korzystał. Zaprzeczył, aby otrzymał wezwanie do wydania lokalu. Zarzucił, że nie podpisywał protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 3 kwietnia 2013 roku i jego zdaniem przedłużające się postępowania o eksmisję było celowym działaniem strony powodowej w celu naliczania czynszu za ten okres.

Podniósł, że w kwietniu 2012 roku dokonał zapłaty zaległego czynszu wg jego wiedzy za okres 2007-2008 w kwocie 900 zł i był przekonany, że uregulował tym samym całość zadłużenia za ten lokal.

Podniósł nadto zarzut przedawnienia roszczenia. D., że jest osobą bezdomną, chorą, żyjącą na skraju ubóstwa, korzystającą z pomocy (...) i znajomych.

W odpowiedzi na sprzeciw w piśmie z dnia 02 stycznia 2014 r. k. 48 strona powodowa uwzględniając zarzut przedawnienia ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 1 208 zł z odsetkami ustawowymi :

- od kwoty 971 zł od dnia 01.09.2013 roku do dnia zapłaty

- od kwoty 237 zł od dnia 19.11.2013 r. do dnia zapłaty

oraz do kwoty 689,50 zł tytułem kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym 60 zł tytułem kosztów zastępstwa .

Wniosła o umorzenie postępowania zakresie kwoty 3 552 zł tytułem należności głównej i odsetek stanowiącej różnicę pomiędzy kwota dochodzona pozwem a pozostała w następstwa ograniczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny .

Na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu z dnia 16 listopada 2005 r. strona powodowa przedłużyła z pozwanym umowę najmu lokalu socjalnego położonego w Ś. przy ulicy (...) , składającego się z jednego pokoju, kuchni i wspólnego WC poza lokalem o łącznej powierzchni użytkowej 27,37 m² - na czas określony do dnia 31 października 2008 roku i w dniu 07 grudnia 2005 roku została zawarta z pozwanym umowa najmu tego lokalu na okres od dnia 16 listopada 2005 roku do 31.10.2008 roku. Zgodnie z § 10 tej umowy po zakończeniu najmu pozwany miał obowiązek odnowić ten lokal, a przepis § 12 stanowił, że jeśli pozwany jako najemca nie poinformuje wynajmującego o zmianie dotychczasowego miejsca pobytu, wszelka korespondencję, przekazana na znany wynajmującemu adres uważa się za prawidłowo doręczoną.

dowód: skierowanie doz zawarcia umowy najmu k.11., umowa najmu k 12-14 ,

Przed upływem okresu najmu pozwany znalazł zatrudnienie w K. i tam zamieszkiwał do końca 2012 roku , do spornego lokalu przyjeżdżał 1 raz w miesiącu

Dowód : częściowo zeznania pozwanego złożone na rozprawie w dniu 26 września 2014 , zapis na płycie k. 77,

Po zakończeniu okresu najmu tego lokalu pozwany nie wydał formalnie stronie powodowej lokalu, podjęte próby nawiązania kontaktu z pozwanym nie dały rezultatu , a z informacji uzyskanych od sąsiadów i siostry pozwanego ustalono , że nie kontaktuje się z rodziną i od ok. 1,5 roku nie przebywa w tym lokalu .

Pismem z dnia 20 maja 2009 roku strona powodowa wezwała pozwanego na piśmie na adres spornego lokalu do dobrowolnego opróżnienia i wydania zajmowanego bezumownie lokalu w terminie 2 tygodnie pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.. Po awizowaniu i nie podjęciu w terminie przesyła wróciła do nadawcy. Na skutek pozwu wniesionego 12 sierpnia 2009 roku wyrokiem z dnia 25 listopada 2009 roku sąd orzekł o eksmisji pozwanego ze spornego lokalu bez prawa do lokalu socjalnego. Pozwany jako nieznan z miejsca pobytu był reprezentowany w tej sprawie przez adwokata

Dowód : akta sprawy tut. Sądu I C (...)

W wyniku postępowania egzekucyjnego, prowadzonego przez Komornika Sądowego przy S. R. w. Ś. G. Z. na podstawie w/w/ wyroku eksmisyjnego, strona powodowa w dniu 3 kwietnia 2013 roku weszła w posiadanie spornego lokalu, po komisyjnym otwarciu lokalu przez wynajętą firmę. Pozwany nie B. udziału w tych czynnościach, albowiem wezwanie i pisma Komornika kierowane na adres tego lokalu po awizowaniu i nie podjęciu w terminie były zwracane komornikowi. Po otwarciu lokal sprawiał wrzenie zamieszkałego. Nie było w nim tylko żywności. Zastano w nim wyposażenie talerze, szklanki, garnki i inne naczynia kuchenne, odzież, firanki, ręczniki, pościel, ścierki, obrusy, radio tranzystorowe, sprzęty kuchenne, mały sprzęt AGD, koce, poduszki, kołdrę, inna naczynia i sprzęty kuchenne, obuwie, sprzęty gospodarstwa domowego, sprzęt RTV, 2 fotele, 2 ławy, stół, telewizor szafę 3 drzwiowa, połowę kanapy narożnej, taboret, lampę stojącą, półkę wiszącą, komodę, deskę do prasowania, meble pokojowe, imienna korespondencja adresowana do pozwanego, jego dokumenty i książki, . Odzież, bieliznę i drobne sprzęty kuchenne i AGD spakowano w kilkanaście worków

Dowód: zeznania świadka H. Ł. na rozprawie w dniu 26 września 2014, zapis na płycie k. 77, akta (...) Komornika Sądowego, przy SR w Świdnicy G. Z. .

Siedziba Miejskiego Zarządu (...) w Ś. znajduje się przy ulicy (...), Wejście do budynku administracyjnego prowadzi przez łącznik z ulicy (...) zamykany po godzinach urzędowania na metalowa kratę. W dno wilne od pracy i święta krata odgradzająca łącznik od ulicy jest zamykana na klucz. Portiernia mieści się za łącznikiem

Dowód: zeznania świadka H. Ł. na rozprawie w dniu 26 września 2014, zapis na płycie k. 77,

Naliczane przez stronę powodową – pozwanemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu wynosiło : od września 2010 roku po 51,88 zł miesięcznie, od stycznia 2011 roku po 52,03 zł miesięcznie, od stycznia 2013 roku po 52,89 zł miesięcznie, od lipca 2012 roku po 53,72 zł miesięcznie, od stycznia 2013 roku po 54,42 zł miesięcznie, za okres do 3 kwietnia 2013 roku 5,54 zł. w okresie od maja 2012 do lutego 2013 roku pozwany wpłacił łącznie 532 zł. Łączna kwota należności za okres od listopada 2010 do 03 kwietnia 2013 r. wynosiła 1 502,89 zł, a po zaliczeniu wpłat pozwanego w kwocie 532 zł : należność główna 971 zł, zaś skapitalizowane odsetki za ten okres 237 zł, łącznie 1 208 zł.

Dowód: zestawienie należności i wpłat k. 4 .

Pismem z dnia 15 maja 2012 roku strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty zaległych opłat za bezumowne korzystanie z lokalu, które wg stanu na 15 maja 2011 roku wyniosły 4 166,68 .

Pismem z dnia 16 września 2013 roku strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty zaległych opłat za bezumowne korzystanie z lokalu, które wg stanu na 31.08.2013 roku wyniosły 4 760 zł, w tym skapitalizowane odsetki 1958 zł. Pismo zostało doręczone 27.09.2013 roku

Dowód: w/w pisma powoda do pozwanego z dowodem doręczenia k. 5 .6

W grudniu 2012 roku pozwany był hospitalizowany z powodu choroby wrzodowe

Dowód: karta informacyjna leczenie szpitalnego k. 25-27.

Pismem z dnia 1 września 2013 roku kierowanym do strony powodowej pozwany zwrócił się m.in. o wskazanie wysokości jego zadłużenia dot. spornego lokalu

Dowód: pismo pozwanego k. 52 .

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie opisanych wyżej dokumentów, których treść nie została podważona przez żadną ze stron, a nadto na aktach spraw i zeznaniach świadka H. Ł., które są wiarygodne, logicznie ze sobą powiązane i znajdują odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym, zwłaszcza w aktach egzekucyjnych .

Zeznaniom pozwanego sąd dał natomiast wiare jedynie częściowo, tj w zakresie poczynionych ustaleń, tj, co do jego zatrudnienia w K. do 2012 roku i zamieszkiwania w czasie wykonywania pracy w K. i przyjazdów pozwanego do sprzonego lokalu (...) raz w miesiącu .

Za nielogiczne , niewiarygodne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego sąd uznał zeznania pozwanego i świadka W. R., który jak zeznał jest Prezesem firmy , co do sposobu i okoliczności oddania stronie pozwanej kluczy od mieszkania przez ich pozostawienie na kracie , zamykającej łącznik prowadzący do budynku administracyjnego strony powodowej , usytuowanej w miejscu publicznym , dostępnym dla każdego przechodnia i to bez uprzedniego powiadomienia o zamiarze ich pozostawienia kogokolwiek z pracowników czy przedstawicieli powoda.

Nawet gdyby faktycznie pozwany i jego dobry znajomy tak postąpili, to nie sposób przyjąć, że taki przejaw zachowania pozwanego miał być jednoznaczny z wydaniem stronie powodowej spornego lokalu, który pozostawił do kwietnia 2013 roku w pełni wyposażony w sprzęty urządzenia domowego łącznie z dokumentami osobistymi pozwanego , a wręcz przeciwnie takie nieodpowiedzialne zachowanie , mogłoby doprowadzić do wejścia w posiadanie spornego lokalu przez osoby trzecie, a nawet do dewastacji lokalu. Nie znajduje też żadnego uzasadnienia fakt pozostawienia pełnego wyposażenia mieszkania, przy braku woli jego dalszego zajmowania po upływie okresu najmu ,a tym bardziej nie wskazanie przez pozwanego adresu swojego faktycznego pobytu a przynajmniej do odbioru korespondencji, co uczynił dopiero po wykonaniu eksmisji .

Jeśli nawet pozwany nie miał gdzie przenieść i złożyć na przechowanie swoich sprzętów, to mógł je rozdać osobom potrzebującym, zwłaszcza, że jak sam zeznał sam jest w trudnej sytuacji życiowej , i protokolarnie przekazać stronie powodowej lokal mieszkalny , a dokumenty takie jak świadectwa swojej pracy zabezpieczyć przed utratą lub zniszczeniem.

Sąd zważył.

Zgodnie z przepisem art. 675. § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Jak sąd ustalił umowa najmu spornego lokalu wygasła z upływem okresu , na który została zawarta tj. z dniem 31 października 2008 roku , a zatem od dnia 1 listopada 2008 roku pozwany zajmował ten lokal bez tytułu prawnego .

Przepis art. 18. Ust.1. i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy cywilnego (TJ Dz U z 2014 r. poz. 150) stanowi, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, a odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, 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.

Mimo trudnej niewątpliwie sytuacji życiowej pozwanego w ocenie sądu żądanie powoda nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Powszechnie wiadomym jest , że mieszkaniowe zasoby gmin są niewystarczające i jak dużo potrzebujących i znajdujących się w ciężkich warunkach mieszkaniowych oczekuje na lokale socjalne . Skoro pozwany po zakończeniu najmu nie wydał stronie powodowej dobrowolnie spornego lokalu , a w tym czasie zaspokajał swoje potrzeby mieszkaniowe poza tym lokalem , który został odebrany przymusowo w drodze egzekucji i to dopiero po 3 latach od wyroku , przede wszystkim dlatego, że że pozwany nie podał swojego aktualnego adresu , to na podstawie cyt. wyżej przepisu do dnia wejścia w posiadania strony powodowej w drodze egzekucji tj. do 3 kwietnia 2013 roku pozwany miał obowiązek ponosić opłaty za jego zajmowanie , wraz z odsetkami za opóźnienie , które strona powodowa skapitalizowała i dlatego na podstawie cyt. wyżej przepisu oraz przepisu art. 481 i 482 k.c. orzeczono jak w pkt.I sentencji wyroku .

Wobec ograniczenia pozwu w piśmie z dnia 2 stycznia 2014 roku w związku z podniesionym zarzutem przedawnienia , wydanie wyroku w zakresie żądania pozwu ponad 1 208 zł stało się zbędne i dlatego na podstawie przepisu art. 355§ 1 k.p.c orzeczono jak w pkt. II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. rozdzielając koszty procesu pomiędzy stronami z uwzględnieniem stopnia wygranej i przegranej.

Występując z pozwem o roszczenie częściowo przedawnione strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika powinna liczyć się z ryzykiem przegrania procesu w tym zakresie . Poniósła koszty procesu w łącznej kwocie 838 zł (opłata sądowa 238 zł, koszty zastępstwa 600 zł .) Utrzymała się z żądaniem w 25 %, a zatem należne jej od pozwanego koszty procesu to odpowiednio 209,50 zł .

Pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego . W ocenie sądu nakład pracy jego pełnomocnika (złożenie 1 pisma procesowego i udział w jednej rozprawie), nie uzasadnia żądania wynagrodzenia w wysokości 3 – krotnej stawki minimalnej, zwłaszcza że sprawa nie jest skomplikowana pod względem prawnym , pozwany samodzielnie złożył sprzeciw i dlatego sąd przyjął za zasadne koszty zastępstwa pozwanego w kwocie 617 zł (minimalne koszty zastępstwa i opłata skarbową od pełnomocnictwa) .Skoro więc pozwany wygrał w 75 %, to należne pozwanemu koszty procesu to 462,75 zł.

Po wzajemnym potrąceniu kosztów procesu na korzyść pozwanego przypadła kwota 253,25 zł i dlatego orzeczono jak w pkt. III sentencji wyroku. .