

Sygnatura akt XI C 886/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 13 października 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Małecka

Protokolant: Małgorzata Olkowicz

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko D. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego D. M. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 3.345,30 zł (trzy tysiące trzysta czterdzieści pięć złotych trzydzieści groszy) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od

- kwoty 3.094,04 zł od dnia 1 grudnia 2014 r. do dnia 22 kwietnia 2015 r.,

- kwoty 3.345,30 zł od dnia 23 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 635,70 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI C 886/15

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 23 kwietnia 2015 r. strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia od pozwanego D. M. kwoty 4.286,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 3.927,49 zł od dnia 1 grudnia 2014 r. do dnia 22 kwietnia 2015 r. oraz od kwoty 4.286,95 zł od dnia 23 kwietnia 2015 r. oraz kosztów postępowania.

Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa podała, że pozwany zajmuje bez tytułu prawnego lokal położony we W. przy ul. (...), zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu określonego przepisami prawa miejscowego oraz zapłaty opat niezależnych od wynajmującego, pozwany zaś nie wywiązuje się z tego obowiązku, mimo kierowanych do niego wezwań do zapłaty.

Pozwany D. M. w piśmie z dnia 18 czerwca 2015 r. (k. 16) wskazał, że zadłużenie nie powstało z jego winy. Pozwany podniósł, że nie zgadza się z obciążeniem go kosztami centralnego ogrzewania i podgrzania wody, ponieważ nie ma możliwości korzystania z centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

W piśmie przygotowawczym z dnia 21 lipca 2015 r. (k. 34) strona powodowa wskazała, że pozwany nie korzysta z ciepłej wody i centralnego ogrzewania, lecz jest zobowiązany uiszczać zaliczki, które potem są mu zwracane w ramach korekty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

D. M. wraz z żoną M. M. zamieszkiwali w lokalu przy ul. (...) we W.. W 2005 r. – już po orzeczeniu rozwodu między pozwanym a jego żoną został wykonany wyrok eksmisyjny, w którym przyznano D. M. i M. M. prawo do lokalu socjalnego. Pozwanemu, jego byłej żonie oraz wspólnym dzieciom przyznano lokal położony we W. przy ul. (...). Lokal został przekazany D. M. dnia 31 marca 2005 r., M. P. i dzieci nie zamieszkali nigdy w tym lokalu, o czym D. M. informował Gminę W.. Wedle wiedzy pozwanego jego była żona zawarła z Gminą W. umowę najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...).

D. M. podejmował bezskuteczne próby wymeldowania M. P., która nie mieszka i nie mieszkała w mieszkaniu położonym przy ul. (...) oraz nie jest zainteresowana tym lokalem.

W związku z brakiem umowy najmu dotyczącej zajmowanego mieszkania D. M. nie mógł zawrzeć umów o dostawę energii elektrycznej oraz gazu. Do chwili obecnej pozwany nie ma możliwości korzystania w lokalu z energii elektrycznej oraz o dostawę gazu; nie ma możliwości korzystania z centralnego ogrzewania oraz z ciepłej wody.

Mieszkania wyposażone było w zlewozmywak i piec kaflowy; mieszkańcy mieli dostępność do toalety i łazienki na korytarzu. W latach 2009-2010 został przeprowadzony remont, w ramach którego założono w budynku centralne ogrzewanie i urządzono łazienki w mieszkaniach.

/dowód: 1. protokół zdawczo-odbiorczy – k. 17,

2. przesłuchanie pozwanego D. M. – protokół rozprawy z dnia 7.07.2015 r. 00:15-00:36- k. 29./

D. M. informował Gminę W. (między innymi w pismach z dnia 18 kwietnia 2005 r., z dnia 22 sierpnia 2005 r., z dnia 10 października 2005 r. oraz z dnia 21 czerwca 2006 r.), iż była żona M. P. nie zamieszkuje z nim w lokalu oraz zwracał się o zawarcie z nim umowy najmu lokalu, podkreślając, że jako osoba zajmująca lokal a nie mająca nawiązanego stosunku najmu nie może zawrzeć umów z dostawcami mediów – zakładem energetycznym i gazowniczym. Jednocześnie pozwany wskazywał, że uiszcza część opłat czynszowych.

/dowód: 1. pismo D. M. z dnia 18.04.2005 r. – k. 18,

2. pismo D. M. z dnia 22.08.2005 r. – k. 19-20,

3. pismo D. M. z dnia 10.10.2005 r. – k. 21-22,

4. pismo D. M. z dnia 21.06.2006 r. – k. 23./

Pismem Zarządu Zasobu Komunalnego z dnia 11 marca 2009 r. kierowanym do D. M. i M. P. pozwany oraz jego była żona zostali powiadomieni, iż do czasu uregulowania stanu prawnego lokalu zamiast opłat za czynsz będzie pobierane odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

/dowód: pismo (...) z dnia 11.03.2009 r. – k. 25/

W dniu 17 czerwca 2013 r. Zarząd Zasobu Komunalnego wystosował do D. M. zawiadomienie o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego, które od dnia 1 lipca 2013 r. będą wynosić: za centralne ogrzewanie 2,50 zł za 1 m², za zimną wodę 4,27 zł za 1 m³, za ciepłą wodę 14,00 zł za 1 m³, za odprowadzenie ścieków 4,76 zł za 1 m³, abonament za dostawę wody i odprowadzenie ścieków 0,75 zł oraz za odbiór odpadów komunalnych 19 zł od osoby. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie wynosić miało 6,90 zł za 1 m²; łącznie 387,38 zł miesięcznie.

Zgodnie z pismem Zarządu Zasobu Komunalnego z dnia 5 lutego 2014 r. wysokość opłat za korzystanie z mieszkania przy ul. (...) od dnia 1 marca 2014 r. wynosić miała: odszkodowanie za bezumowne korzystanie 6,90 zł za 1 m², za centralne ogrzewanie 2,50 zł za 1 m², za zimną wodę 4,29 zł za 1 m³, za ciepłą wodę 14,00 zł za 1 m³, za odprowadzenie

ścieków 5,01 zł za 1 m³, abonament za dostawę wody i odprowadzenie ścieków 0,75 zł oraz za odbiór odpadów komunalnych 19 zł od osoby. Suma opłat miesięcznych wyniosła 389,53 zł.

/dowód: 1. pismo (...) z dnia 17.06.2013 r. – k. 26,

2. pismo (...) z dnia 05.02.2014 r. – k. 27./

W dniu 15 października 2013 r. nastąpiło rozliczenie kosztów poboru wody, obejmujące zużycie wody i odprowadzania ścieków w okresie od dnia 31 grudnia 2012 r. do dnia 30 czerwca 2013 r., które wykazało nadwyżkę w kwocie 322,75 zł.

Rozliczenie kosztów poboru wody i odprowadzenia ścieków za okres od dnia 30 czerwca 2013 r. od dnia 31 grudnia 2013 r. objęte zostało pismem z dnia 10 lutego 2014 r., w którym wskazało iż nadwyżka z tego tytułu wynosi 330,81 zł.

Koszty ogrzewania i podgrzania wody w okresie od dnia 1 listopada 2012 r. do dnia 31 października 2013 r. rozliczone zostały w piśmie z dnia 12 lutego 2012 r.; wskazano w nim nadpłatę w wysokości 838,66 zł.

Rozliczenie za okres od dnia 31 grudnia 2013 r. od dnia 30 czerwca 2014 r. dotyczące kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków było objęte pismem z dnia 19 września 2014 r. i wskazywało na nadwyżkę w wysokości 337,43 zł.

/dowód: 1. pismo (...) z dnia 15.10.2013 r. – k. 39,

2. pismo (...) z dnia 10.02.2014 r. – k. 40,

3. pismo (...) z dnia 12.02.2014 r. – k. 41,

4. pismo (...) z dnia 19.09.2014 r. – k. 42./

Jednostka budżetowa Gminy W. Zarząd Zasobu Komunalnego wystosowała do D. m. pismo datowane na dzień 12 stycznia 2015 r., zawierające wezwanie do zapłaty kwoty 10.636,49 zł tytułem należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) wraz z odsetkami, zaznaczając, że żądania kwota stanowi należności wyliczone według stanu na dzień 1 grudnia 2014 r. jednocześnie zastrzeżono, że nieuiszczenie wskazanej kwoty w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

/dowód: pismo (...) z dnia 12.01.2015 r. – k. 4/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie – co do nieprzedawnionych należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat za zimną wodę, odprowadzenie ścieków i wywóz odpadów. W pozostałym zakresie, szczególnie co do żądania zapłaty za centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę, roszczenie strony powodowej Gminy W. należy uznać za nienależne wobec przyznanego przez stronę faktu

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150), osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie to 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 u.o.p.l.). Roszczenia wynikające z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy mają charakter odszkodowawczy i wiążą się z naruszeniem cudzego prawa własności przez osoby zamieszkujące lokal bez tytułu prawnego.

Nie było sporne w niniejszym postępowaniu, że powoda gmina jest właścicielem nieruchomości lokalowej położonej we W. przy ul. (...) oraz że przez cały okres objęty żądaniem pozwu – to jest od dnia 1 sierpnia 2013 r. do dnia 30 listopada 2014 r. D. M. mieszkał w tym mieszkaniu i korzystał z niego z wyłączeniem innych osób. Pozwany nie

kwestionował też wysokości stosowanych przez Gminę W. stawek, zarzucając wyłącznie, że nie – mimo jego starań – nie została z nim zawarta umowa najmu lokalu oraz że korzystając z mieszkania nie może on uzyskać dostępu do dostawy energii elektrycznej, gazu oraz że mieszkanie nie jest podłączone do sieci centralnego ogrzewania, w związku z czym pozwany nie korzysta z ogrzewania ani z ciepłej wody.

Nie było również kwestionowane, że powierzchnia lokalu wynosi 27,76 m².

Stąd też zasadnym było obciążenie pozwanego D. M., jako jedyne go użytkownika przedmiotowego lokalu mieszkalnego obowiązkiem opłaty za bezumowne korzystanie. Sąd ocenił również, że pozwany powinien uiszczać na rzecz strony powodowej opłaty za media i inne usługi (takie jak wywóz odpadów), z których faktycznie korzysta.

W ocenie Sądu Rejonowego niezasadnym było natomiast obciążenie pozwanego obowiązkiem comiesięcznego uiszczania zaliczek na usługi, z których z powodów technicznych (brak podłączenia mieszkania do instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody) nie może w ogóle korzystać. Postępowanie takie nie znajduje oparcia ani w porozumieniu między stronami ani w obowiązujących przepisach. Dostawca usług jest bowiem uprawniony na podstawie zawartej umowy do pobierania zaliczki, lecz w okolicznościach niniejszej sprawy nie została zawarta żadna umowa między stronami, a bezpodstawność pobierania zaliczki zasadza się na ustaleniu, iż nie zaistnieje sytuacja, w której zaliczka ta zostanie zaliczona na wynagrodzenie za pobieraną usługę, bowiem usługa nie jest w ogóle świadczona. Inaczej byłoby np. w sytuacji, kiedy najemca z powodu czasowego zamieszkiwania w innym miejscu nie zużywa wody – wtedy pobieranie zaliczki byłoby uzasadnione faktem stałej dostępności usługi (taki najemca może bowiem w dowolnym czasie zacząć korzystać z mieszkania i dostaw wody). Tymczasem pozwany jest trwale i z przyczyn nie obciążających go – nie zawinionych przez niego (np. zniszczenie instalacji) pozbawiony możliwości korzystania z usługi polegającej na dostawie ciepła i ciepłej wody, brak jest więc podstaw do obciążania go zaliczkami w tym zakresie.

Wprawdzie strona powodowa podniosła w piśmie z dnia 21 lipca 2015 r. (k. 35), iż zaliczki za media, z których pozwany nie korzysta, są mu później zwracane, lecz pamiętać należy, że strona powoda nalicza od nieuiszczonych w terminie zaliczek odsetki, co należy uznać za nieuprawnione.

W związku z powyższym sąd uznał za uzasadnione żądanie zapłaty:

1) w okresie od dnia 1 sierpnia 2013 r. od dnia 28 lutego 2014 r.:

- tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie w kwocie 191,54 zł miesięcznie, stanowiącej iloczyn obowiązującej w Gminie W. stawki 6,90 zł za 1 m² oraz powierzchni zajmowanego przez pozwanego lokalu (27,76 m²),
- tytułem opłat niezależnych od wynajmującego kwotę 91,44 zł, na którą składają się: opłata za zimną wodę w kwocie 33,90 zł, opłata za odprowadzenie ścieków w kwocie 37,79 zł, opłata abonamentowa za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w wysokości 0,75 zł i opłata za obiór odpadów komunalnych w kwocie 19,00 zł.

2) w okresie od dnia 1 marca 2014 r. do dnia 30 listopada 2014 r.:

- tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie kwotę 191,54 zł miesięcznie, stanowiącą iloczyn obowiązującej w Gminie W. stawki 6,90 zł za 1 m² oraz powierzchni zajmowanego przez pozwanego lokalu (27,76 m²),
- tytułem opłat niezależnych od wynajmującego kwotę 93,59 zł, na którą składają się: opłata za zimną wodę w kwocie 34,06 zł, opłata za odprowadzenie ścieków w kwocie 39,78 zł, opłata abonamentowa za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w wysokości 0,75 zł i opłata za obiór odpadów komunalnych w kwocie 19,00 zł.

Jednocześnie zaznaczyć trzeba, że od naliczonych należności odjęto nadpłaty z tytułu rozliczenia dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w okresie objętym pozwem. Nie zostały natomiast odjęte nadpłaty za dostawę energii cieplnej i podgrzanie wody, ponieważ do opłat obciążających pozwanego nie doliczono zaliczek na te usługi – brak jest więc podstaw do odejmowania nadpłat, które przy takim założeniu faktycznie nie powstały.

W związku z tym naliczenie opłat i odsetek przedstawiono w tabelach poniżej, przy czym zaznaczyć należy, że odsetki od odszkodowania za bezumowne korzystanie naliczane są od pierwszego dnia następnego miesiąca po miesiącu, którego odszkodowanie dotyczy (np. za sierpień od dnia 1 września), ponieważ przywołany wyżej art. 18 u.o.p.l. nie stanowi, iż opłata winna być uiszczana do dnia 10 każdego miesiąca, toteż terminem wymagalności jest ostatni dzień danego miesiąca.

Odsetki od należności czynszowych:

miesiąc	naliczenie	wpłata(+) odliczenie(-) +doliczenie	saldo	od	do	odsetki	razem
VIII.2013	191,54	54 (+)	137,54	1.09.2013	11.09.2013	0,54	
		54 (+)	83,54	12.09.2013	30.09.2013	0,57	
IX.2013	191,54		275,08	1.10.2013	10.10.2013	0,98	
		60 (+) <u>+0,96</u> <u>nie</u> <u>uwzględniono</u> <u>- brak</u> <u>uzasadnienia</u> 322,75 (-)	-107,67	11.10.2013	31.10.2013	-	
X.2013	191,54		83,87	1.11.2013	30.11.2013	0,90	
XI.2013	191,54		275,41	1.12.2013	11.12.2013	1,08	
		2,00 (+)	273,41	12.12.2013	31.12.2013	1,95	
XII.2013	191,54		464,95	1.01.2014	2.01.2014	0,33	
		30+	434,95	3.01.2014	31.01.2014	4,49	
I.2014	191,54		626,49	1.02.2014	20.02.2014	4,46	

		50+	576,49	21.02.2014	28.02.2014	1,64	
II.2014	191,54		768,03	1.03.2014	31.03.2014	8,48	
III.2014	191,54		959,57	1.04.2014	10.04.2014	3,42	
		330,81- <u>+0,75</u> <u>nie</u> <u>uwzględniono</u> <u>- brak</u> <u>uzasadnienia</u>	628,76	11.04.2014	17.04.2014	1,57	
		32+	596,76	18.04.2014	30.04.2014	2,76	
IV.2014	191,54		788,30	1.05.2014	31.05.2014	8,70	
V.2014	191,54		979,84	1.06.2014	23.06.2014	8,03	
		30+	949,84	24.06.2014	30.06.2014	2,37	
VI.2014	191,54		(...),38	1.07.2014	31.07.2014	12,60	
VII.2014	191,54		(...),92	1.08.2014	31.08.2014	14,72	
VIII.2014	191,54		(...),46	1.09.2014	2.09.2014	0,54	
		50+	(...),46	3.09.2014	30.09.2014	14,70	
IX.2014	191,54	50+	(...),00	1.10.2014	10.10.2014	5,76	
		337,43-	(...),57	11.10.2014	31.10.2014	9,56	
X.2014	191,54		1470,11	1.11.2014	4.11.2014	2,09	
		50+	1420,11	5.11.2014	30.11.2014	13,15	
XI.2014	191,54		(...),65	1.12.2014	-	-	

	3.064,64	1.452,99	<u>1.611,65</u>			<u>125,39</u>	<u>1.737,04</u>
--	----------	----------	------------------------	--	--	----------------------	------------------------

Odsetki od naliczeń za opłaty niezależne od wynajmującego:

miesiąc	naliczenie	saldo	od	do	odsetki	razem
VIII.2013	91,44	91,44	10.08.2013	9.09.2013	0,98	
IX.2013	91,44	182,88	10.09.2013	9.10.2013	1,89	
X.2013	91,44	274,32	10.10.2013	9.11.2013	2,93	
XI.2013	91,44	356,76	10.11.2013	9.12.2013	3,43	
XII.2013	91,44	457,20	10.12.2013	9.01.2014	4,89	
I.2014	91,44	548,64	10.01.2014	9.02.2014	5,86	
II.2014	91,44	640,08	10.02.2014	9.03.2014	6,16	
III.2014	93,59	733,67	10.03.2014	9.04.2014	7,84	
IV.2014	93,59	827,26	10.04.2014	9.05.2014	8,54	
V.2014	93,59	920,85	10.05.2014	9.06.2014	9,84	
VI.2014	93,59	1.014,44	10.06.2014	9.07.2014	10,48	
VII.2014	93,59	1.108,03	10.07.2014	9.08.2014	11,84	
VIII.2014	93,59	1.201,62	10.08.2014	9.09.2014	12,41	
IX.2014	93,59	1.295,21	10.09.2014	9.10.2014	13,38	
X.2014	93,59	1.388,80	10.10.2014	9.11.2014	14,84	
XI.2014	93,59	1.482,39	10.11.2014	1.12.2014	10,56	

		1.482,39			125,87	
--	--	----------	--	--	--------	--

Należność główna wynosi: kwotę 1.611,65 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie i kwotę 1.482,39 zł tytułem odpłat niezależnych od wynajmującego, łącznie 3.094,04 zł.

Suma odsetek to kwota 251,26 zł (125,39 zł + 125,87 zł = 251,26 zł).

Łącznie należności pozwanego za okres dochodzony pozwem wynoszą 3.345,30 zł i taka kwota została zasądzona w punkcie I wyroku wraz z odsetkami zgodnie z żądaniem pozwu.

Orzeczenie o kosztach oparto o przepis art. 100 k.p.c. Żądanie strony powodowej zostało uwzględnione w 78%, toteż pozwany został obciążony obowiązkiem zwrotu 78% poniesionych przez stronę powodową kosztów w łącznej kwocie 815,00 zł, na którą składają się: opłata od pozwu w wysokości 215,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 600,00 zł. 78% z tej sumy to kwota 635,70 zł.

Z tych względów orzeczono jak w wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej bez pouczenia;
3. kalendarz 14 dni.