

Sygn. akt I C 496/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Monika Mastalerz – Szczepanek
Protokolant:	pracownik sądowy Katarzyna Rogucka

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2017 r. w Lidzbarku Warmińskim na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko J. Ż. (1), J. Ż. (2)

o zapłatę

oddala powództwo.

SSR Monika Mastalerz – Szczepanek

Sygn. akt I C 496/16

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Lidzbarku Warmińskim z dnia 12 kwietnia 2017 r.

Pozwem z dnia 10 sierpnia 2016 r. Gmina O. wniosła o zasądzenie od J. Ż. (1) i J. Ż. (2) kwoty 1260,39 zł za bezumowne korzystanie z lokalu, w tym 1238,23 zł tytułem należności podstawowej za okres 1 listopada 2015 r. – 31 maja 2016 r. oraz 22,16 zł tytułem odsetek ustawowych. (Pozew k. 3 – 5, pismo procesowe powódki k. 39)

Na rozprawę wyznaczoną na dzień 8 grudnia 2016 r. stawili się pozwani i złożyli wyjaśnienia. Z uwagi zatem na wystąpienie przesłanki negatywnej określonej w art. 340 k.p.c., rozprawa miała charakter oczny. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 339 § 2 k.p.c. a contrario, Sąd nie przyjmował twierdzeń powoda zawartych w pozwie lub pismach procesowych doręczonych pozwanym przed rozprawą za prawdziwe. (Wyjaśnienia pozwanych k. 35 – 36)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 czerwca 2013 r. (...) Sp. z o.o. w O. zawarł z J. Ż. (1) i J. Ż. (2) umowę najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w O.. Umowa została zawarta na czas oznaczony i wiązała strony od 24 czerwca 2013 r., do 23 czerwca 2014 r.

Dowód: umowa najmu k. 15 – 16.

Pismem z dnia 16 grudnia 2013 r. (...) Sp. z o.o. wysłało J. Ż. (3) i J. Ż. (2) upomnienie wzywające do zapłaty zaległości na dzień 30 listopada 2013 r. w wysokości 566,95 zł.

Dowód: upomnienie k. 14.

Pismem z dnia 28 maja 2014 r. J. Ż. (1) i J. Ż. (2) zostali wezwani przez (...) Sp. z o.o. do zapłaty razem kwoty 1086,68 zł, która stanowiła zaległość na dzień 30 kwietnia 2014 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty k. 13.

Wyrokiem z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie I C 516/15, Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim zasądził solidarnie od pozwanych J. Ż. (2) i J. Ż. (1) na rzecz Gminy O. kwotę 1534,42 zł. Pozew o zapłatę w tej sprawie dotyczył okresu 1 listopada 2014 r. – 31 października 2015 r.

Dowód: wyrok k. 41 akt I C 516/15.

Przed 1 lipca 2015 r. mieszkanie przy ul. (...) w O. stanowiło pustostan. J. Ż. (1) i J. Ż. (2) byli zameldowani w mieszkaniu nr (...) przy ul. (...) w O. do dnia 1 lipca 2015 r. Od 26 października 2015 r. J. Ż. (1) została zameldowana na pobyt tymczasowy pod adresem (...)/2.

W okresie 1 listopada 2015 r. do 31 maja 2016 r. J. Ż. (1) i J. Ż. (2) nie zajmowali lokalu nr (...) przy ul. (...) w O., ani nie posiadali tam swoich rzeczy.

W styczniu 2016 r. w mieszkaniu zostały wywiercone i wstawione przez wynajmującego nowe zamki do drzwi. Po sprawie zawisłej przed tutejszym Sądem, w której w dniu 13 czerwca 2016 r. zapadł wyrok, pozwani przekazali wynajmującemu klucze od mieszkania, z których wcześniej korzystali, jak jeszcze tam mieszkali.

Dowód: wyjaśnienia pozwany J. Ż. (4) i J. Ż. (2) k. 35 – 36..

Z wydruków rejestru dokonanych i należnych opłat czynszowych i eksploatacyjnych wynika, iż na dzień 1 sierpnia 2016 r., zaległość podstawowa za miesiąc styczeń 2016 r. wyniosła 530,67 zł, odsetki 2,40 zł. Natomiast z wydruku stanu finansowego za okres 1 lutego 2016 r. – 31 lipca 2016 r. wynika, iż zaległość końcowa wyniosła 1238,23 zł, zaległość odsetkowa 22,16 zł.

Dowód: wydruki k. 9 -10, k. 11.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do art. 340 k.p.c., jeżeli pozwany żądał przeprowadzenia rozprawy pod swoją nieobecność albo składał w sprawie wyjaśnienia ustnie lub na piśmie, wyrok wydany w nieobecności pozwanego nie będzie zaoczny. Taka sytuacja miała w niniejszej sprawie miejsce, gdyż pozwani złożyli ustnie wyjaśnienia na rozprawie w dniu 8 grudnia 2016 r..

Zgodnie z przepisem art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, a chcąc dowodzić swoim racjom, powinna złożyć nie budzące wątpliwości dowody.

W ocenie niniejszego Sądu, pozwani wykazali, iż jeszcze przed 1 listopada 2015 r. opuścili i opróżnili lokal przy ul. (...) w O., o czym wynajmujący wiedział, był stwierdzony pustostan, co legło u podstaw wymeldowania pozwanych z tego adresu 1 lipca 2015 r. Pozwani jedynie w sposób nieuprawniony zatrzymali klucze do tego mieszkania, co jednak nie stanowiło przeszkody, by Gmina O. zawładnęła rzeczą jak właściciel, co słusznie znalazło odzwierciedlenie w styczniu 2016 r. poprzez wywiercenie zamków w lokalu. Fakt, iż klucze nie zostały przez pozwanych zdane, nie uzasadnia naliczania odszkodowania tytułem bezumownego korzystania z lokalu za okres 1 listopada 2015 r. do 31 maja 2016 r., gdyż pozwani tego lokalu po prostu nie zajmowali. Ponadto w sprawie pojawia się poważna wątpliwość dotycząca dochodzonej przez powódkę kwoty, gdyż z dołączonego wydruku wynika, iż żądana kwota to zaległość wynikła z poprzedniego okresu. Natomiast zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, iż jedynie osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, przy czym odszkodowanie

odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od takiej osoby odszkodowania uzupełniającego.

Powódka nie udowodniła, by pozwani faktycznie zajmowali lokal w okresie 1 listopada 2015 – 31 maja 2016 r., natomiast pozwani udowodnili, iż w lokalu tym nie mieszkali w tym okresie, zostali z niego wcześniej 1 lipca 2015 r. wymeldowani, a powódka wiedziała, że mieszkanie stanowiło pustostan. Natomiast gdyby nawet przyjąć, iż przekazanie mieszkania nastąpiło dopiero w styczniu 2016 r., kiedy w drzwiach zostały wymienione zamki, to powódka i tak nie udowodniła wysokości żądanej kwoty oraz jej wymagalności, jak również podstawy do naliczenia odsetek ustawowych. Co więcej, powódka nie udowodniła ile mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu, a żądana przez nią kwota znacznie przewyższa wysokość wcześniej pobieranego czynszu - 52,40 zł miesięcznie, z odbiorem nieczystości stałych łącznie 98,32 zł. Dlatego nie znając chociażby standardu tego mieszkania, wysokość miesięcznego czynszu jaki powódka mogłaby uzyskać, nie została nie tyle udowodniona, co w ogóle nie została wykazana.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd oddalił powództwo uznając je za bezzasadne.

Mając na względzie dyspozycję art. 98 § 1 k.p.c. i to, iż przegrywającym w niniejszej sprawie jest powódka, przy braku wniosku ze strony pozwanych o zwrot kosztów procesu, Sąd nie zawarł w wyroku rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSR Monika Mastalerz – Szczepanek