

Sygn. akt I C 210/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: st. sekr. sąd. Kamil Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2018 roku w Łodzi

sprawy z powództwa Miasta Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł.

przeciwko P. T.

o zapłatę:

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.220,66 złotych (cztery tysiące dwieście dwadzieścia 66/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu.

Sygn. akt I C 210/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 29 stycznia 2016 roku Miasto Ł.- Administracja Zasobów Komunalnych Ł. reprezentowane przez pełnomocnika wniosło o zasądzenie od P. T. kwoty 4.220,66 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że dochodzone roszczenie stanowi zaległość z tytułu nieuiszczenia przez pozwanego czynszu najmu i opłat związanych z wynajmowanym lokalem przy ulicy (...) w Ł.. Pozwany wezwany do dobrowolnej spłaty zaległości i regulowania opłat na bieżąco nie podjął żadnych rozmów z powodem i nie spełnił jego żądań.

/pozew k. 3-4/

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 16 lutego 2016 roku Referendarz Sądowy w I Wydziale Cywilnym Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi uwzględnił żądanie pozwu w całości.

/nakaz zapłaty k. 18/

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany P. T. wniósł o oddalenie powództwa w całości wskazując przy tym, że nie jest w stanie zapłacić kwoty zaległego czynszu.

/sprzeciw k. 31-34/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany P. T. na podstawie umowy najmu z dnia 31 lipca 2007 roku wstąpił w stosunek najmu lokalu gminnego nr (...) znajdującego się przy ulicy (...) w Ł.. Z tytułu najmu zobowiązany był on opłacać miesięczny czynsz za lokal oraz

opłaty za lokal związane z zużyciem wody, odprowadzaniem ścieków i wywozem nieczystości stałych. Należności te pozwany był zobowiązany uiszczać miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 10 tego każdego miesiąca kalendarzowego. W razie zwłoki w uiszczeniu opłat wynajmującemu przysługiwało prawo naliczania odsetek ustawowych. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Wynajmującemu przysługiwało prawo wypowiedzenia tej umowy na miesiąc na przód na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli najemca m.in. był w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty bieżących i zaległych należności.

/bezsporne, w tym umowa najmu k. 12-14/

Zadłużenie pozwanego za okres od 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 grudnia 2015 roku wynosi 4220,66 zł.

/bezsporne, w tym kartoteka finansowa k. 7-9/

Zadłużenie pozwanego na dzień 28 lutego 2017 roku wynosi 7.933,98 zł wraz z odsetkami wyliczonymi na dzień 13 lutego 2017 roku.

/bezsporne, w tym kartoteka finansowa k. 35, 35 odwrót, wyliczenie k. 36/

Pozwany nie uiszczał opłat związanych z najmowanym lokalem.

/bezsporne/

Pismem z dnia 23 maja 2015 roku strona powodowa wezwała pozwanego do niezwłocznego uregulowania zadłużenia w wysokości 1.835,71 zł wyznaczając pozwanemu dodatkowy miesięczny termin na całkowitą spłatę należności informując przy tym, iż po bezskutecznym upływie terminu umowa najmu zostanie pozwanemu wypowiedziana.

/bezsporne w tym wypowiedzenie umowy k. 11, potwierdzenie odbioru k. 11 odwrót/

Pismem z dnia 19 maja 2015 roku strona powodowa wypowiedziała pozwanemu umowę najmu przedmiotowego lokalu z dniem 31 maja 2015 roku z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia to jest ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2015 roku.

/pismo z dnia 19 maja 2015 roku k. 10, potwierdzenie odbioru k. 10 odwrót/

Pozwany P. T. cierpi na porażenie mózgowe, choruje też na padaczkę. Posiada umiarkowany stopień niepełnosprawności. Ma on charakter trwały. Niepełnosprawność istnieje od urodzenia.

/orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 26, karta informacyjna k. 42, 42 odwrót/

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny jako niesporny pomiędzy stronami na podstawie dokumentów załączonych przez strony w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył co następuje:

W niniejszej sprawie jak wynika z treści pozwu i załączonych dokumentów, w tym kartoteki finansowej za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku i pisma zawierającego oświadczenie strony powodowej o wypowiedzeniu pozwanemu umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego strona powodowa dochodziła od pozwanego P. T. zapłaty zaległego czynszu najmu za okres od 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku i odszkodowania za bezumowne korzystanie z tego lokalu za okres od 1 lipca 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

W myśl art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom.

Z kolei możliwość dochodzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego jest przewidziana w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150) przewidującym, iż osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (ust. 1). Z zastrzeżeniem ust. 3, 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 (ust. 2).

W niniejszej sprawie pozwany P. T. nie kwestionował faktu zawarcia ze stroną powodową przedmiotowej umowy najmu, jej warunków, w tym warunków dotyczących opłat za czynsz i innych związanych z lokalem, ich wysokości, nie kwestionował również faktu posiadania wobec strony powodowej zaległości z tytułu należności za lokal, faktu wypowiedzenia umowy z uwagi na nieuregulowanie opłat i dalszego zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Pozwany nie kwestionował również wysokości dochodzonego roszczenia. Podnosił natomiast, że z uwagi na swoją trudną sytuację finansową i rodzinną nie jest w stanie uiścić posiadanych wobec powoda zaległości. Pozwany nie stawiał się również na termin rozprawy wyznaczony na dzień 23 maja 2015 roku, na który został wezwany do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania na okoliczność wysokości dochodzonego roszczenia, przyczyn jego powstania a także sytuacji majątkowej osobistej i zdrowotnej pozwanego. Pozwany nie usprawiedliwił przy tym przyczyny swojej nieobecności na rozprawie. Z tych przyczyn dowód z zeznań powoda został pominięty.

Mając na uwadze powyższe na podstawie dokumentów załączonych przez powoda do pozwu Sąd uznał roszczenie powoda za usprawiedliwione i udowodnione co do wysokości i co do zasady i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.220,66 zł. (punkt 1 sentencji wyroku)

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. w związku z art. 481 k.c. i zasądził je zgodnie z żądaniem pozwu od dnia jego wniesienia to jest od dnia 29 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. (punkt 1 sentencji wyroku)

Na podstawie art. 102 k.c. Sąd nie obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów procesu. (punkt 2 sentencji wyroku). Podstawą rozstrzygnięcia była sytuacja zdrowotna pozwanego i jego choroba wywołana porażeniem mózgowym.