

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

21 kwietnia 2023 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Michał Przybył

Protokolant: stażysta Martyna Kwiatecka

po rozpoznaniu 7 kwietnia 2023 r.

na rozprawie

w sprawie z powództwa **Miasta P.**

przeciwko **G. Ś.**

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda 193 zł (sto dziewięćdziesiąt trzy złote) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 maja 2020 r. do dnia zapłaty, z tym że spełnienie tego świadczenia przez któregokolwiek z pozwanych B. Ś. lub J. Ś. na podstawie nakazu zapłaty z 19 października 2020 r. wydanego przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P. w sprawie VII Nc 1141/20 zwalnia pozwaną z zobowiązania wobec powoda;

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. Uznaje, że powód przegrał w całości i obciąża go kosztami poniesionymi.

Asesor sądowy Michał Przybył

UZASADNIENIE

Powód Miasto P. w pozwie z dnia 1 czerwca 2020 r. wniósł o zasądzenie od pozwanych G. Ś., B. Ś. i J. Ś. in solidum na jego rzecz kwoty 8.431 zł, w tym:

- kwoty 8.067,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 maja 2020 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 kwietnia 2020 r.,

- kwoty 362,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, tytułem skapitalizowanych odsetek od kwoty należności głównej,

oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, tj. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). W dniu 4 lipca 2017 r. Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. wydał wobec pozwanych wyrok nakazujący im opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu nr (...) przy ul. (...). Powód podał, że pozwani zajmowali sporny lokal bez tytułu prawnego w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 kwietnia 2020 r. Wysokość czynszu ustalono według stawki 4,90 zł/m². Metraż lokalu wynosi 39,97 m². Nadto, pozwani zostali również obciążeni kosztami opłat niezależnych tj. dostarczenia do lokalu wody (cieplej i zimnej), odprowadzania ścieków i wywozu śmieci. Wysokość stawek za wywóz

śmieci wynika z obowiązujących stawek (...), a wody i ścieków - ze stawek ustalonych przez (...) SA. Powód wskazał, że wysokość zużycia wody oraz ścieków została ustalona ryczałtowo - na podstawie rozliczenia kosztów zużycia w całej nieruchomości. Powód podał, że nieuregulowane przez pozwanych opłaty na rzecz dostawców mediów, uiścił z własnych środków. Roszczenia objęte pozwem wymagalne były od 10-tego dnia każdego miesiąca bezumownego korzystania z lokalu, i tak np. przypis za miesiąc kwiecień 2019 r. był wymagalny od 10 kwietnia 2019 r., przypis za miesiąc maj 2019 r. był wymagalny od 10 maja 2019 r.

W dniu 19 października 2020 r. został wydany nakaz zapłaty.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana G. Ś. reprezentowana przez kuratora dla nieznaney z miejsca pobytu wniosła o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania i przyznanie kosztów wynagrodzenia kuratora według norm przepisanych. Pozwana zakwestionowała wysokość roszczenia określonego jako opłata za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu. Pozwana wskazała, że powód dochodzi roszczeń określanych jako „zaliczki-ryczałt” a więc nie rzeczywistych kosztów.

Nakaz zapłaty uprawomocnił się w stosunku do J. Ś. z dniem 3 grudnia 2020 r., a w stosunku do B. Ś. z dniem 12 maja 2021 r.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje dotychczasowe stanowiska.

STAN FAKTYCZNY:

Budynek mieszkalny położony w P. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...), jest własnością Miasta P.. W budynku tym znajdują się lokale, w tym lokal nr (...) o powierzchni 39,97 m². W przedmiotowym lokalu zamieszkiwali pozwani.

W dniu 4 lipca 2017 r. Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. wydał wobec pozwanych wyrok nakazujący im opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu nr (...) przy ul. (...).

bezsporne; dowód: wyrok z dnia 4 lipca 2017 r., sygn. akt VII C 1068/16 (k. 5), oświadczenie o stanie zamieszkiwania z dnia 26 lipca 2017 r. (k. 6)

Opłaty za użytkowanie lokalu od 1 stycznia 2019 r. wynosiły 497,71 zł, od 1 lipca 2019 r. – 508,11 zł.

bezsporne; dowód: zawiadomienia o wysokości opłat (k. 83, 84)

Wysokość czynszu najmu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy jest ustalana w oparciu o zarządzenie Prezydenta Miasta P., na podstawie zasad polityki czynszowej uchwalonej przez Radę Miasta P.. Odszkodowanie z tytułu bezumownego zajmowania lokalu odpowiada stawce czynszu najmu, za jaką gmina wynajęłaby sporny lokal.

Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta P., wysokość stawki czynszu uzależniona została od ilości punktów przyznanych lokalowi przy czym ma się mieścić w przedziale pomiędzy 1,51 % kosztu odtworzenia 1 m² i nie więcej niż 2,99 % tego kosztu (tj. pomiędzy 4,90 zł/m² a 9,70 zł/m²). Wysokość czynszu dot. spornego lokalu ustalono według stawki 4,90 zł/m². Lokal uzyskał o punktów. Metraż lokalu wynosi 39,97 m², co daje łącznie kwotę 181,15 zł miesięcznie.

Naliczono również koszty opłat niezależnych tj. dostarczenia do lokalu wody (cieplej i zimnej), odprowadzania ścieków, wywozu śmieci. Wysokość stawek za wywóz śmieci wynika z obowiązujących stawek (...), a wody i ścieków - ze stawek ustalonych przez (...) SA. Wysokość zużycia wody oraz ścieków została ustalona ryczałtowo - na podstawie rozliczenia kosztów zużycia w całej nieruchomości. Nieuregulowane przez pozwanych opłaty na rzecz dostawców mediów, powód uiścił z własnych środków.

Powód ustalił wysokość odszkodowania za bezumowne zajmowanie spornego lokalu w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 kwietnia 2020 r. na kwotę 8.067,36 zł. Powód domagał się również kwoty 362,84 zł, tytułem skapitalizowanych odsetek na dzień 30 kwietnia 2020 r. od kwoty należności głównej.

Odsetki zostały obliczone według następująco:

- od kwoty 497,71 zł od dnia 20.01.2019 r. do 19.01.2019 r.,
- od kwoty 995,42 zł od dnia 20.02.2019 r. do 19.03.2019 r.,
- od kwoty 1.493,13 zł od dnia 20.03.2019 r. do 19.04.2019 r.,
- od kwoty 1.990,84 zł od dnia 20.04.2019 r. do 19.05.2019 r.,
- od kwoty 2.488,55 zł od dnia 20.05.2019 r. do 19.06.2019 r.,
- od kwoty 2.986,26 zł od dnia 20.06.2019 r. do 19.07.2019 r.,
- od kwoty 3.494,37 zł od dnia 20.07.2019 r. do 19.08.2019 r.,
- od kwoty 4.002,48 zł od dnia 20.08.2019 r. do 19.09.2019 r.,
- od kwoty 4.510,59 zł od dnia 20.09.2019 r. do 19.10.2019 r.,
- od kwoty 5.018,70 zł od dnia 20.10.2019 r. do 19.11.2019 r.,
- od kwoty 5.526,81 zł od dnia 20.11.2019 r. do 19.12.2019 r.,
- od kwoty 6.034,92 zł od dnia 20.12.2019 r. do 19.01.2020 r.
- od kwoty 6.543,03 zł od dnia 20.01.2020 r. do 19.02.2020 r.,
- od kwoty 7.051,14 zł od dnia 20.02.2020 r. do 19.03.2020 r.,
- od kwoty 7.559,25 zł od dnia 20.03.2020 r. do 19.04.2020 r.,
- od kwoty 8.067,36 zł od dnia 20.04.2020 r. do 30.04.2020 r.

Pismem z dnia 21 marca 2019 r., powód wystosował do pozwanych wezwanie do zapłaty. Pozwani odebrali korespondencję. Pozwani nie uiszcili żądanych kwot.

bezsporne; dowód: oświadczenie o wysokości zadłużenia z dnia 24 kwietnia 2020 r. (k. 7), zestawienie należności i wpłat w okresie objętym pozwem (k. 7 verte), historia opłat miesięcznych (k. 8-9), oświadczenie Głównej Księgowej (...) sp. z o.o. z dnia 30 listopada 2022 r. (k. 85), przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 21 marca 2019 r. wraz z dowodami doręczenia (k. 11-14), zeznania świadka K. O. (k. 128-129)

Pozwana G. Ś. przebywała w przedmiotowym lokalu do 12 stycznia 2019 r. Od dnia 12 stycznia 2019 r. pozwana mieszka w P. przy ul. (...) wraz z synem M. P. oraz partnerem J. M.. To jest mieszkanie wynajęte przez partnera pozwanej. W okresie objętym pozwem w lokalu przy ul. (...) mieszkali pozwani B. Ś. oraz S. Ś. (bracia pozwanej G. Ś.). Pozwani B. Ś. i S. Ś. nie płacili czynszu i opłat za media.

dowód: zeznania pozwanej G. Ś. (k. 113), zeznania świadka J. M. (k. 114), umowa najmu lokalu mieszkalnego z 3 dnia sierpnia 2018 r. (k. 107-111), notatka służbowa z wizji (k. 77), zeznania świadka K. O. (k. 128-129)

Lokal został ostatecznie wydany powodowi z dniem 18 października 2021 r. przez pozwanego B. Ś..

bezsporne; d owód: protokół przejęcia lokalu z dnia 18 października 2021 r. (k. 79-81)

OCENA DOWODÓW:

Dokonując ustaleń stanu faktycznego Sąd miał na uwadze, że każda ze stron w procesie cywilnym ma obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c.) oraz wypowiedzenia się co do twierdzeń strony przeciwnej dotyczących okoliczności faktycznych (art. 210 § 2 k.p.c.), a nadto kierował się obowiązującą w procesie cywilnym zasadą wyrażoną w art. 230 k.p.c., iż gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, Sąd – mając na uwadze wyniki całej rozprawy – może te fakty uznać za przyznane, przy czym zgodnie z art. 229 k.p.c. fakty przyznane nie wymagają dowodu.

Sąd dał wiarę dokumentom, kopiom dokumentów i wydrukowi, z których dowód został przeprowadzony, albowiem zasadniczo nie były one kwestionowane przez żadną ze stron, Sąd także nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania z urzędu. Fakt, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił na potraktowanie tychże kserokopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej. Dokumenty prywatne, stosownie do art. 245 k.p.c., stanowiły dowód tego, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia w nich zawarte.

Zeznania świadków oraz przesłuchanie pozwanej były szczerze i wiarygodne. Świadek K. O. wyjaśniła sposób rozliczania opłat tytułem czynszu i mediów za przedmiotowy lokal. Natomiast świadek J. M. jak i pozwana w swoich depozycjach nakreślili wyraźnie i spójnie, wzajemnie i z dokumentami, że pozwana od dnia 12 stycznia 2019 r. nie przebywała w spornym lokalu. Stan lokalu opisali zgodnie z wersją wynikającą z protokołu przejęcia lokalu (k. 79-81), a nadto co widnieje w notatce służbowej z 3.09.2021 r. już wtedy podane zostało, że zamieszkuje w dzielnicy W. wraz z rodziną.

OCENA PRAWNA:

Powództwo okazało się w przeważającej części niezasadne, a argumentacja powoda chybiona.

W niniejszym postępowaniu bezspornym było, że powód jest właścicielem przedmiotowego lokalu i że Sąd wydał wyrok nakazujący pozwanym opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu. Kwestią sporną pomiędzy stronami była okoliczność zamieszkiwania pozwanej w okresie objętym pozwem w spornym lokalu.

Legitymacja procesowa stron nie była kwestionowana w niniejszym postępowaniu. Powód wywodził swoje roszczenie z przysługującego mu prawa własności przedmiotowego lokalu, pozwana zaś była to lokatorka lokalu położonego w P. przy ul. (...).

Powód domagał się zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu socjalnego. Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Jak przyjmuje się w doktrynie, art. 18 określa zakres obowiązków osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego w stosunku do właściciela lokalu oraz obowiązków gminy w stosunku do właścicieli lokalu, gdy przyznano prawo do najmu socjalnego (Krzekotowska Krystyna i Malinowska-Wójcicka Magdalena. Art. 18. W: Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz. Wolters Kluwer Polska, 2019.). Z kolei zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 cytowanej ustawy, 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.

Jak wskazuje się w literaturze przedmiotu (por. Osajda komentarz do art. 18 ww. ustawy, Legalis) w art. 18 ust. 1–3a ustawy o ochronie praw lokatorów ustawodawca posłużył się pojęciem odszkodowania. Chodzi jednak o zryczałtowaną

opłatę za korzystanie z lokalu, której bliżej do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 § 2 k.c.), niż odszkodowania w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. Obowiązek zapłaty za korzystanie z lokalu nie jest bowiem uzależniony od wykazania, że powstała szkoda (zob. Zoll, Olczyk, Pecyna, Ustawa, s. 237). Nadto w uchwale SN z 7.12.2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008, Nr 12, poz. 137, wyrażono pogląd, że odpowiedzialność uregulowana w art. 18 ust. 1 i 2 ww. ustawy ma charakter odpowiedzialności odszkodowawczej za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu do niego tytułu prawnego, zmodyfikowanej w sposób przewidziany w tych przepisach. Jest to zatem odpowiedzialność ex contractu, o której mowa w art. 471 k.c., z daleko idącymi zmianami dokonanymi przez art. 18 ust. 1 i 2 ustawy (jak choćby rezygnacja z przesłanki winy). Jako odpowiedzialności odszkodowawczej za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu do niego tytułu prawnego nie da się natomiast ująć odpowiedzialności uregulowanej w art. 18 ust. 3 ww. ustawy (obecnie także w art. 18 ust. 3a). Okoliczność, że byli lokatorzy mogą do czasu dostarczenia im lokalu zamiennego lub socjalnego (obecnie: lokalu w ramach najmu socjalnego) zajmować zgodnie z prawem lokal, którego dotyczył wyrok eksmisyjny, nie pozwala przyjąć, że zajmowanie przez nie w tym okresie lokalu narusza obowiązek niezwłocznego zwrotu lokalu właścicielowi. Powstaje w tym przypadku szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego, płatnego okresowo wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu przez byłego lokatora.

W przedmiotowej sprawie spornym było, że pozwana G. Ś. bezprawnie zajmowała lokal powoda w okresie objętym żądaniem pozwu i że nie uiszczala z tego tytułu żadnych opłat. Pozwana wykazała, że faktycznie zajmowała lokal (...) dni. Powód poniósł wobec tego szkodę za okres 12 dni. Co do wysokości odszkodowania powód przedłożył dokumenty w postaci zestawień i zawiadomień, które wskazują sposób naliczania czynszu najmu lokali socjalnych będących we władaniu gminy. Powód wyjaśnił, że lokale są oceniane w skali punktowej według kryteriów i po określeniu wartości punktowej dla danego lokalu, określana jest wysokość należnego czynszu. Na tej podstawie przedmiotowy lokal został oceniony na 0 punktu i z tego tytułu wysokość należnego czynszu opiewała na 4,90 zł/m². Właśnie w ten sposób powód wyliczał czynsz – opłatę za użytkowanie lokalu w okresach od 1 stycznia 2019 r., od 1 lipca 2019 r. W oparciu o te stawki powód dokonał wyliczenia należności z rozbitciem na poszczególne miesiące. Wyliczenia nie zostały zakwestionowane przez pozwaną w toku procesu. Sąd nie znalazł również podstaw, aby to czynić z urzędu, gdyż zdaniem Sądu były one poprawne pod względem rachunkowym. Skoro pozwana zamieszkiwała w spornym lokalu od 1 stycznia do 12 stycznia 2019 r. w okresie objętym pozwem, zasadnym było zasądzenie odszkodowania za 12 dni. Zdaniem Sądu koniecznym było przyjęcie 12 dni, albowiem, jak sama pozwana wskazała w zeznaniach przeprowadzili się do nowego mieszkania (...) stycznia, zatem tego dnia jeszcze korzystali z lokalu spornego, transportowali rzeczy i należało uwzględnić go w wyliczeniu. Opłaty za użytkowanie lokalu od 1 stycznia 2019 r. wynosiły 497,71 zł. Powód wykazał, że zaległość za styczeń wyniosła 498,76 zł łącznie. Zatem dla ustalenia za jaką część odpowiada pozwana należało kwotę tę podzielić przez liczbę dni w miesiącu styczniu oraz pomnożyć przez liczbę dni zajmowania lokalu przez pozwaną.

Z uwagi na powyższe Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 193 zł orzekając jak w punkcie pierwszym wyroku. Sąd orzekł, że spełnienie tego świadczenia przez któregokolwiek z pozwanych B. Ś. lub J. Ś. na podstawie nakazu zapłaty z dnia 19 października 2020 r. wydanego przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w P. w sprawie VII Nc 1141/20 zwalnia pozwaną z zobowiązania wobec powoda. I w pozostałym zakresie Sąd w punkcie 2 wyroku powództwo oddalił.

Powód oprócz roszczenia głównego dochodził także roszczenia odsetkowego. Nie było ono kwestionowane w toku procesu. Zgodnie z treścią art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Skoro odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma odpowiadać czynszowi najmu za przedmiotowy lokal, to podobnie winno być i z odsetkami za opóźnienie przy braku płatności. Roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie staje się bowiem wymagalne wraz z upływem miesiąca, w którym lokal był z jednej strony zajmowany bez tytułu prawnego, a z drugiej strony w którym winien być uiszczony czynsz najmu tegoż lokalu. Powód domagał się odsetek za opóźnienie od kwoty 8.067,36 zł od dnia 1 maja 2020 r. Kwota roszczenia odnosiła się z kolei do okresu objętego żądaniem pozwu, tj. 1 stycznia 2019 r. do 30 kwietnia 2020 r. Słusznie zatem przyjął powód, że

roszczenie stało się wymagalne od dnia następnego po upływie tego okresu, tj. od dnia 1 maja 2020 r. Ponadto powód skapitalizował odsetki ustawowe za opóźnienie naliczone do dnia od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, co wynikało także z jego wyciszenia. Od tej kwoty powód dochodził odsetek od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Pozwana kwestionowała to roszczenie, a Sąd uznał je za niezasadne w całości.

KOSZTY PROCESU:

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie trzecim wyroku na podstawie art. 100 zd. 2 i art. 98 § 1, 1¹ k.p.c. uznając, że to powód przegrał proces w całości, dlatego też Sąd obciążył go kosztami poniesionymi.

Asesor sądowy Michał Przybył