

Sygn. akt I C 3044/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLIEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny:

w składzie:

Przewodniczący : SSR Adam Mitkiewicz

Protokolant: apl. adw. Łukasz Cholewski

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

z powództwa Miasta (...)

przeciwko K. R.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego K. R. na rzecz powoda Miasta (...) kwotę 16 090,06 (szesnaście tysięcy dziewięćdziesiąt 6/100) złotych wraz ustawowymi odsetkami od dnia 9 września 2013 roku do dnia zapłaty;

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. Zasądza od pozwanego K. R. na rzecz powoda Miasta (...) kwotę 1714,70 (tysiąc siedemset czternaście 70/100) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. Nakazuje pobrać od powoda Miasta (...) na rzecz Skarbu Państwa – Kasa Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia kwotę 420 (czterysta dwadzieścia) złotych tytułem wydatków związanych z wynagrodzeniem kuratora.

Sygn. akt I C 3044/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 września 2013 roku powód miasto (...) wniósł przeciwko pozwanemu K. R. o zasądzenie kwoty 24.747,90 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wyjaśnił, iż pozwany był najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W.. Umowa najmu została wypowiedziana, zaś powód został wprowadzony w posiadanie lokalu na mocy prawomocnego wyroku eksmisyjnego. W związku z powyższym, pozwany do dnia zwrotu lokalu, obowiązany był do uiszczania należności za bezumowne korzystanie z niego. Pozwany nie uregulował ciężących na nim zobowiązań, a w obecnym procesie powód dochodzi zapłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 24.747,90 zł. (20.130,53 zł. – należność główna + 4.617 zł. – odsetki) za okres od lutego 2011 roku do dnia 16 kwietnia 2013 roku, przy czym odsetki naliczane są od nieterminowych płatności za okres od listopada 2010 roku na dzień 31 lipca 2013 roku / k. 2-4/.

W odpowiedzi na pozew kurator procesowy pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu kurator procesowy pozwanego zaprzeczył faktom wskazanym przez powoda i zakwestionował powództwo co do zasady i co do wysokości. Nadto podniósł, że strona powodowa przedłożyła jedynie

kserokopie dokumentów oraz nie przedstawiła dowodu wskazującego na to, że pozwany w okresie od lutego 2011 roku do dnia 16 kwietnia 2013 roku zajmował przedmiotowy lokal. Kurator dodał, że powód nie przedłożył żadnych dokumentów źródłowych, wskazujących na jakiej podstawie obliczył swoje żądania. Przedłożony przez powoda wykaz zaległości, czy kartoteka konta to dokumenty prywatne. Ponadto kurator procesowy zauważył, że pozwany nie został skutecznie zawiadomiony o zmianie stawki odszkodowania w spornym okresie / k. 36-40/.

Na rozprawie w dniu 18 marca 2014 roku kurator procesowy podniósł zarzut przedawnienia roszczeń z tytułu mediów. Dodał, że opłaty zostały naliczone za powierzchnię, której pozwany nie wynajmował. Obliczenie powierzchni nastąpiło bowiem po wydaniu lokalu pozwanemu. Nadto w zakresie mediów brak jest dowodów, że dochodzone roszczenie dotyczy rzeczywistych kosztów zużycia mediów, a dotyczy zaliczek / k. 138/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 maja 1993 roku pomiędzy Administracją (...) Nr-13 a K. R. doszło do stwierdzenia przedmiotu i warunków najmu oraz zawarcia umowy o najem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. / k. 5-5v./.

Według pisemnego oświadczenia K. R. w lokalu mieszkalnym zamieszkiwał on wraz z synem F. R. / k. 100/.

Wezwaniem z dnia 8 października 2009 roku miasto (...) wezwało K. R. do zapłaty kwoty 1.617,74 zł. Powyższe wezwanie zostało wysłane do K. R., lecz nie zostało przez niego odebrane / k. 6-6v. – ostateczne wezwanie, wraz z drukiem zwrotnego potwierdzenia odbioru/.

Pismem z dnia 12 lutego 2010 roku miasto (...) wypowiedziało umowę najmu lokalu mieszkalnego K. R. z powodu zwłoki z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, przekraczającej trzy pełne okresy płatności (art. 11 ust. 2 pkt 2 uopl). Zaległość na dzień 31 grudnia 2009 roku wynosiła 3.098,39 zł. (kwota główna – 2.913,35 zł.; odsetki – 185,04 zł.). Powyższe wypowiedzenie, pomimo wysłania za zwrotnym poświadczeniem odbioru, nie zostało odebrane przez K. R. / k. 7-7v. – wypowiedzenie wraz z drukiem zwrotnego potwierdzenia odbioru/.

Prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 4 października 2010 roku w sprawie sygn. akt I C 1429/10, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie nakazał pozwanemu K. R. opróżnienie i opuszczenie lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. i wydanie tego lokalu powodowi miastu (...)/ k. 8 – wyrok, k. 9 – postanowienie od nadaniu klauzuli wykonalności/.

W budynku przy ul. (...) w W. funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa. Opłaty za media ustalane są według zaliczek określanych przez Wspólnotę Mieszkaniową, która dokonywała ich ostatecznych rozliczeń / okoliczność bezsporna/.

Zgodnie z uchwałą nr 3/2011 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) z dnia 10 marca 2011 roku w sprawie wysokości zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w 2011 roku, właściciele lokali w nieruchomości wносить mieli zaliczkę w wysokości 2,35 zł./m² powierzchni użytkowej lokalu od dnia 1 maja 2011 roku, płatną do dnia 10 każdego miesiąca w formie opłat bieżących / k. 102/.

Pismem z dnia 9 kwietnia 2013 roku miasto (...) wezwało K. R. do uregulowania zaległości za lokal mieszkalny w kwocie 35.667,61 zł. (wg stanu na dzień 31 marca 2013 roku) w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania. Powyższe pismo nie zostało odebrane przez K. R. / k. 10 – wezwanie, k. 11 – druk zwrotnego poświadczenia odbioru/.

W dniu 16 kwietnia 2013 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie P. T. wprowadził powoda miasto (...) w posiadanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., korzystając z pomocy ślusarza, który otworzył zamknięte drzwi mieszkania. Według protokołu komorniczego stan licznika wody wynosił: 00789 m³, 01552 m³ (zimna woda) / k. 12 – protokół z czynności egzekucyjnej/.

Miasto (...) naliczało odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz zaliczkowe opłaty za świadczenia w następujących wysokościach:

- marzec 2011 roku – 642,11 zł., zaliczki – 229,61 zł.;
- kwiecień - czerwiec 2011 roku – 633,38 zł., zaliczki – 229,61 zł.;
- lipiec - wrzesień 2011 roku – 633,38 zł., zaliczki – 250,31 zł.;
- październik 2011 roku - marzec 2012 roku – 537,33 zł., zaliczki – 250,31 zł.;
- kwiecień - czerwiec 2012 roku – 536,61 zł., zaliczki – 250,31 zł.;
- lipiec - wrzesień 2012 roku – 536,61 zł., zaliczki – 263,81 zł.;
- październik - grudzień 2012 roku - 516,60 zł, zaliczki – 263,81 zł.;
- styczeń 2013 roku – 395,49 zł., zaliczki – 263,81 zł.;
- luty - marzec 2013 roku – 266,30 zł., zaliczki – 263,81 zł.;
- kwiecień 2013 roku – 149,14 zł., zaliczki – 147,74 zł. / zawiadomienia płatnicze – k. 52-61; wykaz zaległości – k. 99/.

Zgodnie z protokołem pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego z dnia 24 kwietnia 2013 roku, powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) wynosiła 36,38 m² / k. 101/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, których autentyczność nie budziła żadnych wątpliwości Sądu.

Strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej (art. 217 § 1 kpc). Z kolei przepis art. 207 § 6 kpc stanowi, iż Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Niemniej jednak twierdzenia zgłaszane dopiero w toku postępowania, ale stanowiące rozwinięcie i sprecyzowanie twierdzeń przedstawionych w pozwie i będące adekwatną reakcją na sposób obrony strony pozwanej w zasadzie nie mogą być uznane za spóźnione (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2013 roku, sygn. akt I CSK 377/12, opubl. Lex nr 1318293).

System prekluzji - ujmowany ogólnie w judykaturze - polega także na nałożeniu na strony w sposób bardziej lub mniej kategoryczny ciężaru przedstawienia sądowi wszystkich znanych im faktów, dowodów i zarzutów w określonym (najczęściej ustawą) terminie, pod rygorem utraty możliwości późniejszego ich przytaczania lub powoływania (z uzasadnienia uchwały SN z dnia 17 lutego 2004 r., III CZP 115/03, OSNC 2005, nr 5, poz. 77). Także wprowadzone do Kodeksu postępowania cywilnego przepisy o prekluzji nie mają bezwzględnego charakteru (zob. obszernie w tym zakresie A. Jakubecki, glosa do wyroku SN z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 123/05, OSP 2007, nr 4, poz. 48 i B. Karolczyk, Nowelizacja..., s. 51-58) / T. Żyznowski w: Komentarz do art. 207 Kodeksu postępowania cywilnego, opubl. Lex 2013/.

Sąd – wbrew stanowisku kuratora – nie pominął dowodów z załączonych dokumentów zgłoszonych w toku procesu, uznając, iż w kontekście stanowiska strony pozwanej wyrażonej w odpowiedzi na pozew, stanowiły one niejako rozwinięcie i potwierdzenie twierdzeń zawartych w pozwie, stąd też brak było podstaw do uznania, iż dowody te uległy prekluzji, nadto ich uwzględnienie nie powodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., Nr 150 t.j.) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (art. 18 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 (art. 18 ust. 2).

Mając na uwadze, iż przedmiotowy lokal mieszkalny znajdował się we władztwie pozwanego K. R. aż do dnia 16 kwietnia 2013 roku, kiedy to Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie P. T. wprowadził powoda (...)w posiadanie lokalu, roszczenie powoda w zakresie stricte odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu należało uznać za uzasadnione, pozwany nie zwrócił powodowi kluczy od lokalu, otwarcie lokalu nastąpiło przez ślusarza działającego na zlecenie komornika. K. R. bowiem, mając klucze do tego lokalu, mógł de facto z niego korzystać. Pozwany nie poinformował powoda o wyprowadzeniu się z lokalu, nie zdał do niego kluczy, ani w inny sposób nie przekazał lokalu powodowi, a zatem do dnia wprowadzenia miasta (...)w posiadanie lokalu przez Komornika Sądowego P. T. tj. 16 kwietnia 2013 roku, należało przyjąć, że K. R. korzystał z lokalu nr (...)przy ul. (...)w W.. W okresie od marca 2011 roku do kwietnia 2013 roku włącznie pozwany zajmował przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, co uzasadniało zasądzenie odszkodowania za bezumowne korzystanie.

Wysokość stawek za bezumowne korzystanie z lokalu wskazana była w zawiadomieniach, które jak wynika z adnotacji czynionych na zawiadomieniach, były wysyłane do pozwanego K. R. w związku ze zmianą stawek. Brak dowodów doręczenia tych zawiadomień pozostawał bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ obowiązek zapłaty odszkodowania wynika z przepisu prawa, równy jest wysokości czynszu jaki właściciel może uzyskać z najmu lokalu i nie jest uzależniony od doręczenia mu informacji o aktualnej wysokości odszkodowania, które w odróżnieniu od czynszu nie musi być wypowiedziane. Podkreślenia wymaga, iż kurator procesowy mimo że stwierdził, iż kwestionuje powództwo co do zasady i wysokości nie zakwestionował w sposób wyraźny wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, skupiając się na części roszczenia odnoszącego się do innych opłat za korzystanie z lokalu. Co więcej, nie podniósł on zarzutu dotyczącego ustalenia przez powoda stawek za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego nie odpowiadających stawkom obowiązującym na wolnym rynku, co wynika wprost z przepisu art. 18 ust. 1 uopl. Skupiając się na kwestionowaniu wiarygodności i mocy dokumentów złożonych przez powoda. Kurator podważał moc dowodową dokumentów złożonych przez powoda słusznie wskazując, że nie stanowią one dowodu na fakt istnienia należności ani jego wysokość. Nie zmienia to tego, że dokumenty, wydruki przygotowane przez powoda stanowią zestawienia należności których powód dochodzi i w zakresie niekwestionowanym co do wysokości (odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości) stanowią podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania należnego powodowi. Na karcie 99 znajduje się aktualne zestawienie złożone przez pełnomocnika powoda przed rozprawą w którym wskazano wysokości odszkodowania za poszczególne miesiące. Wynika z niego, że odszkodowanie za okres listopad 2010- marzec 2011r. zostało zapłacone(kolumna uwagi), w kolumnie „odszkodowanie” poz 5 wskazano 0,00. W zestawieniu wskazano odszkodowanie za okres od marca 2011r. do kwietnia 2013r., suma zaś poszczególnych miesięcznych kwot tego odszkodowania wynosi 13513,06 złotych.

Nadto Sąd obliczył, skapitalizowane odsetki ustawowe od poszczególnych należności miesięcznych od dnia 11-ego każdego miesiąca do dnia 31 lipca 2013 roku (dzień kapitalizacji odsetek), które to wyniosły:

- od 11 marca 2011 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 642,11 zł. – 199,88 zł.,
- od 11 kwietnia 2011 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 633,38 zł. – 190,17 zł.,
- od 11 maja 2011 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 633,38 zł. – 183,40 zł.,
- od 11 czerwca 2011 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 633,38 zł. – 176,41 zł.,

- od 11 lipca 2011 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 633,38 zł.– 169,64 zł.,
- od 11 sierpnia 2011 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 633,38 zł. – 162,65 zł.,
- od 11 września 2011 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 633,38 zł. – 155,66 zł.,
- od 11 października 2011 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 537,33 zł. – 126,31 zł.,
- od 11 listopada 2011 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 537,33 zł. – 120,38 zł.,
- od 11 grudnia 2011 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 537,33 zł. – 114,64 zł.,
- od 11 stycznia 2012 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 537,33 zł. – 108,70 zł.,
- od 11 lutego 2012 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 537,33 zł. – 102,77 zł.,
- od 11 marca 2012 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 537,33 zł. – 97,22 zł.,
- od 11 kwietnia 2012 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 536,61 zł. – 91,16 zł.,
- od 11 maja 2012 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 536,61 zł. – 85,43 zł.,
- od 11 czerwca 2012 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 536,61 zł. – 79,51 zł.,
- od 11 lipca 2012 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 536,61 zł. – 73,77 zł.,
- od 11 sierpnia 2012 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 536,61 zł. – 67,85 zł.,
- od 11 września 2012 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 536,61 zł. – 61,92 zł.,
- od 11 października 2012 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 516,60 zł. – 54,09 zł.,
- od 11 listopada 2012 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 516,60 zł.– 48,39 zł.,
- od 11 grudnia 2012 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 516,60 zł. – 42,87 zł.,
- od 11 stycznia 2013 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 395,49 zł. – 28,45 zł.,
- od 11 lutego 2013 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 266,30 zł. – 16,22 zł.,
- od 11 marca 2013 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 266,30 zł. – 13,56 zł.,
- od 11 kwietnia 2013 roku do 31 lipca 2013 roku od kwoty 149,14 zł. – 5,96 zł.

Suma odsetek ustawowych wyniosła zatem na dzień 31 lipca 2013 roku kwotę 2.577 zł. A zatem łącznie należność z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu – 13.513,06 zł. wraz z powyżej wyliczonymi odsetkami ustawowymi w kwocie 2.577 zł., stanowiła kwotę 16.090,06 zł., którą to Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda.

W pozostałym zakresie, tj. zapłaconego odszkodowania i należności za media, Sąd oddalił powództwo jako nie wykazane ani co do zasady ani co do wysokości (media). Zauważyć należy, iż powód naliczał opłaty za media zaliczkowo, przy czym wysokość owych zaliczek nie odpowiadała rzeczywistemu zużyciu poszczególnych mediów, tym bardziej, że K. R. w spornym okresie najprawdopodobniej nie przebywał faktycznie w lokalu mieszkalnym. W świetle powyższego przyjęcie za podstawę obliczenia wysokości należności z tytułu mediów zaliczek podanych przez powoda w oderwaniu od rzeczywiste poniesionych kosztów zużycia mediów, byłoby nieuzasadnione i pozbawione podstaw faktycznych, do akt sprawy nie złożono dokumentów źródłowych które pozwalały by obliczyć wysokość roszczeń z

tytułu mediów, nie wystarczająca jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej dotycząca zresztą wysokości pobieranych zaliczek.

Na marginesie rozważań wyjaśnić należy, iż zdaniem Sądu zakwestionowanie przez kuratora procesowego metrażu najmowanej powierzchni przez pozwanego (różnica wynosiła 1 cm między oznaczeniem w umowie najmu, a faktyczną powierzchnią) nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia, stanowiło nie prowadzący do niczego spór stron ponieważ powództwo o zapłatę roszczeń z tytułu mediów zostało z innych względów oddalone, a odszkodowanie nie musi być wyliczane w oparciu o powierzchnię lokalu, górną jego granicę ma stanowić kwota czynszu którą właściciel uzyskał by z najmu danego lokalu, sam sposób jego ustalenia przez właściciela (np. na podstawie stawek ustalanych przez Radę Miasta (...)) nie ma żadnego znaczenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 kpc w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349). Powód wygrał sprawę w 65%. Na koszty poniesione przez powoda złożyły się opłata od pozwu w kwocie 1.238 zł. oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 2.400 zł. Uwzględniając stosunek wygranej należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.714,70 zł.

W pkt. IV wyroku Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sadowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398) w zw. z art. 100 kpc nakazując pobrać część dotychczas nie uiszczonej zaliczki na poczet wynagrodzenia kuratora w stosunku do stopnia w jakim powód uległ ze swoimi żądaniami.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

z./ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć kuratorowi pozwanego i pełnomocnikowi powoda