

Sygn. akt I C 1307/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 04 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Marta Kobylińska

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...)

przeciwko I. W. (1)

o zapłatę

1. uchyla wyrok zaoczny z dnia 13 stycznia 2012 r. wydany w sprawie I C 1307/11 Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie - w całości;
2. zasądza od pozwanej I. W. (1) na rzecz powoda miasta (...) kwotę 14.951,33 zł. (czternaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt jeden złotych i trzydzieści trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 maja 2011 r. do dnia zapłaty przy czym odpowiedzialność pozwanej jest odpowiedzialnością in solidum z odpowiedzialnością M. C., wobec którego został wydany prawomocny nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w dniu 27 czerwca 2013 r. w sprawie I Nc 4563/13 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie tj. zastrzegając, że spełnienie świadczenia przez któregokolwiek z pozwanych zwalnia do wysokości dokonanej zapłaty drugiego pozwanego;
3. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
4. zasądza od pozwanej I. W. (1) na rzecz powoda miasta (...) kwotę 2.596,44 zł. (dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych i czterdzieści cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.848,- zł. (jeden tysiąc osiemset czterdzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
5. zasądza od powoda miasta (...) na rzecz pozwanej I. W. (1) kwotę 555,91 zł. (pięćset pięćdziesiąt pięć złotych i dziewięćdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 552,- zł. (pięćset pięćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 1307/11**

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 31 maja 2011 r. powód miasto (...) – reprezentowane przez zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego L. C. (pełnomocnictwo – k. 4) – wniósł o zasądzenie od pozwanej I. W. (1) kwoty 19.423,53 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda równowartości uiszczonej opłaty od pozwu oraz kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwana zajmuje bez tytułu prawnego lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) posadowionym przy ul. (...) w W.. Dochodzona zaś pozwem kwota stanowi równowartość zadłużenia pozwanej z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. (**pozew z załącznikami – k. 1 – 12**)

Wyrokiem zaocznym z dnia 13 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie zasądził od pozwanej I. W. (1) na rzecz miasta (...) kwotę 19.423,53 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2011 r. do dnia zapłaty (punkt 1 wyroku), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (punkt 2) oraz orzekł, że pozwana winna zapłacić powodowi kwotę 3.372,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400,- zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt 3). Nadto nadał wyrokowi w punkcie 1 rygor natychmiastowej wykonalności. (**wyrok zaoczny – k. 34**)

W dniu 20 listopada 2011 r. pozwana wniosła do tut. Sądu wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu od wyroku zaocznego wraz sprzeciwem od ww. orzeczenia. Pozwana wniosła także o wstrzymanie wykonalności wyroku zaocznego. (**wniosek wraz z sprzeciwem – k. 45 – 50**)

Postanowieniem z dnia 22 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie orzekł na mocy art. 172 k.p.c. o wstrzymaniu wykonania wyroku zaocznego wydanego w sprawie niniejszej. (**postanowienie – k. 51**)

Postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie orzekł na podstawie art. 168 k.p.c. o przywrócenie pozwanej terminu do wniesienia sprzeciwu od wyroku zaocznego z dnia 13 stycznia 2012 r. wydanego przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie w sprawie I C 1307/11 (punkt 1), ponadto uchylił klauzulę wykonalności nadaną temu wyrokowi (punkt 2) i zawiesił rygor natychmiastowej wykonalności nadany temu wyrokowi (punkt 3). (**postanowienie – k. 73**)

W sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwana wskazała, że wnosi o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów sądowych według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że od 2000 r. nie przebywała ani nie zamieszkiwała w lokalu wskazanym w pozwie, albowiem od tego czasu zamieszkiwał w nim M. C., co było znane powodowi. (**sprzeciw od wyroku zaocznego – k. 45 – 48**)

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 29 lipca 1997 r. pomiędzy miastem (...) a I. W. (1) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) posadowionego przy ul. (...) w W.. (**umowa – k. 6 – 7v**)

I. W. (1) uzyskała w dniu 15 maja 1998 r. zgodę na bezpłatne użyczenie części zajmowanego lokalu na rzecz M. C. na okres 2 lat. (**zgoda – k. 126**)

W 1999 r. I. W. (1) wyprowadziła się z lokalu przy ul. (...), pozostawiając jako jedyne lokatora M. S.. (**zeznania pozwanej – k. 158**)

W lutym 1999 r. pozwana wystąpiła do miasta (...) o dokonanie w łączącej strony umowie zmiany polegającej na dopisaniu M. C. jako strony w treści umowy bądź też o zmianę osoby głównego najemcy w ten sposób, że M. C. wstąpiłby w prawa i obowiązki I. W. (1). (**pismo z 12 lutego 1999 r. – k. 279 – 280 akt lokalowych**)

Powyższy wniosek został rozpatrzony negatywnie z uwagi na brak prawnych możliwości dokonania modyfikacji w zakresie dochodzonym przez pozwaną. (**pismo LM. 1. (...) z marca 1999 r. – k. 281 akt lokalowych**)

Kolejny wniosek o dopisanie do umowy najmu przedmiotowego lokalu został złożony przez M. C. w dniu 21 sierpnia 2000 r. wraz z pismem wyrażającym zgodę na taką modyfikację umowy podpisanym przez I. W. (2). (**pisma – k. 301 – 302 akt lokalowych**)

Także ten wniosek został rozpoznany w negatywny sposób. (**pismo z 14 listopada 2000 r. – k. 310 akt lokalowych**)

Miasto (...)z uwagi na powstałe zadłużenie skierowało do pozwanej pierwsze wypowiedzenie umowy najmu ze skutkiem na 30 kwietnia 2002 r. (**wypowiedzenie – k. 311 akt lokalowych**) Wypowiedzenie to zostało cofnięte zgodnie z oświadczeniem z dnia 06 marca 2003 r. z uwagi na uregulowanie zadłużenia widniejącego na koncie przedmiotowego lokalu. (**oświadczenie – k. 316 akt lokalowych**)

Podobnie do pozwanej skierowane zostały kolejne wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem odpowiednio na dzień 30 listopada 2005 r. i 30 kwietnia 2006 r. (**wypowiedzenia z dnia 17 października 2005 r. i 09 marca 2006 r. – k. 317 – 318 akt lokalowych**)

I. W. (1)dokonała spłaty zadłużenia o czym poinformowała miasto (...)pismem z dnia 29 listopada 2006 r., wystąpiła jednocześnie o cofnięcie wypowiedzenia umowy z dnia 09 marca 2006 r. (**pismo z dnia 29 listopada 2006 r. – pismo – k. 117, wypowiedzenie z dnia 09 marca 2006 r. wraz z recepisem – k. 8 – 8v**) W odpowiedzi na swój wniosek pozwana została poinformowana, że na koncie lokalu widnieje zadłużenie na łączną kwotę 2.635,62 zł. Wskazano, że rozpatrzenie wniosku możliwe zostanie dopiero po uregulowaniu ww. należności. (**pismo – k. 333 akt lokalowych**)

I. W. (1)skierowała do miasta (...)kolejny wniosek (z dnia 15 marca 2010 r.) o przywrócenie stosunku najmu i cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na dokonanie spłaty zadłużenia w wysokości 31.938,29 zł. Pozwana poinformowała także powoda, że od roku 2000 jedyną zameldowaną na pobyt stałą i korzystającą z lokalu osobą jest M. C.. W tym stanie wystąpiła ona o przeniesienie prawa i obowiązków z umowy najmu na pana C. bądź o dopisanie do jako strony do umowy. (**pismo – k. 115 – 116, dowody wpłat – k. 343 – 344 akt lokalowych**) W odpowiedzi ww. wniosek I. W. (1)została poinformowana, że nie może zostać on pozytywnie rozpoznany z uwagi na toczące się postępowanie o zwrot nieruchomości. (**pismo z dnia 31 marca 2010 r. – k. 349 akt lokalowych**) W tym stanie rzeczy do powoda skierowane zostało pismo o zawarcie umowy najmu z pozwaną lub z M. C. na czas oznaczony. (**pismo z dnia 11 maja 2010 r. – k. 350 akt lokalowych**) Wniosek ten został także rozpatrzony negatywnie z uwagi na brak podstaw prawnych do zawarcia proponowanej w takim kształcie umowy. (**pismo z dnia 19 maja 2010 r. – k. 351 akt lokalowych**)

Miasto stołeczne wystąpiło do tut. Sądu z powództwem o eksmisję I. W. (1), M. C. i I. Ż. ze spornego lokalu. (**bezsporne**)

Wyrokiem z dnia 13 maja 2010 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie nakazał M. C. opróżnić i opuścić lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) wraz z osobami prawa jego reprezentującymi i wszystkimi rzeczami (punkt 1) oraz ustalił, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (punkt 2). Jednocześnie powództwo eksmisyjne w stosunku do I. W. (1) i I. Ż. oddalił w całości oraz orzekł o kosztach procesu (punkty 3 i 4). Oddalając powództwo w stosunku do I. W. (1) Sąd wskazał, że pozwana nie władała faktycznie lokalem nr (...), nie zamieszkiwała w nim ani nie przechowywała w nim swoich rzeczy. Nie posiadała także do niego kluczy. (**wyrok z dnia 13 maja 2010 r. w sprawie I C 59/10 – k. 44 akt I C 59/10, uzasadnienie wyroku – k. 51 akt I C 59/10**)

Na mocy ww. wyroku w dniu 27 października 2010 r. przeprowadzona została eksmisja z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) i z tym dniem powód odzyskał władztwo nad nieruchomościom. (**protokół komorniczy – k. 111**)

W dniu 26 kwietnia 2011 r. pozwana udzieliła A. T. pełnomocnictwa do reprezentowania jej we wszelkich negocjacjach i postępowaniach z miastem (...)– D.Ś. we wszelkich sprawach związanych z nawiązaniem przez nią bądź też przywróceniem na jej rzecz stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr (...)usytuowanego w budynku nr (...)posadowionym przy ulicy (...)w W. jak również do podpisania w Jej imieniu wszelkich umów, ugód,

porozumień i innych pism w podwyższych sprawach, a także do dokonywania w jej imieniu wszelkich płatności z tytułu zobowiązań finansowych w stosunku do wszelkich podmiotów, związanych z ww. lokalem mieszkalnym, odbioru wszelkiej korespondencji, przesyłek, składania oświadczeń, ofert, podań, wniosków oraz innych pism urzędowych, pospisywania i kwitowania odbioru dokumentów w sprawach objętych umocowaniem określonym powyżej, dokonywania wszelkich innych czynności prawnych i faktycznych, jakie okażą się niezbędne w celu wykonywania udzielonego pełnomocnictwa. ( **pełnomocnictwo – k. 112 – 112v** ) A. T. na prośbę pozwanej skontaktował się z M. C. z uwagi na fakt, że nie mogła odzyskać od niego kluczy do mieszkania i próbował uzyskać informacje na temat ich zwrotu. Pełnomocnikowi nie udało się odzyskać kluczy. Ponadto uzyskał informację w (...), że stosunek najmu z pozwaną nie istnieje. ( **zeznania świadka A. T. – k. 157** )

Pozwana została wezwana przez powoda do zapłaty zaległości z tytułu bezumownego korzystania z zajmowanego lokalu w wysokości 19.423,53 złotych wyliczonych za okres od 31 marca 2010 r. do 31 marca 2011 r. ( **ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 1 kwietnia 2011 r. – k. 9 wraz z recepiem – k. 9v** )

W okresie objętym pozwem stawka odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w połączeniu z opłatami niezależnymi od właściciela wynosiła odpowiednio od dnia 1 listopada 2009 r. – 2.664,76 zł (odszkodowanie – 2.097,07 zł), od dnia 1 października 2010 r. – 2.552,03 zł (odszkodowanie 2.097,07 zł). ( **zawiadomienia – k. 10 – 11** )

Pozwana nie zdała powodowi oryginalnych kluczy do lokalu. ( **bezsporne, potwierdzone zeznaniami pozwanej – k. 159** ) Pozwana uzyskała od Administracji (...) informacje, że zdanie lokalu musi odbyć się protokolarnie i być połączone ze zdaniem kluczy. Na inny tryb wyrazić musi zgodę Dyrekcja (...). ( **zeznania świadek J. J. – k. 181 – 183** )

M. C. zamieszkiwał w lokalu do około 2011 r. ( **bezsporne** )

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów akt niniejszej sprawy, które to w świetle poniżej wskazanych wywodów nie budziły wątpliwości.

Sąd oparł się także na zeznaniach świadków A. T. i J. J. a także zeznań pozwanej w sprawie złożonych w charakterze strony.

Oceniając zeznania świadka A. T. sąd uznał je za wiarygodne w zakresie w jakim odpowiadają one ustalonemu stanowi faktycznemu, w pozostałym zakresie sąd uznał zeznania za niewiarygodne w szczególności w zakresie wyjaśnień odnoszących się do zakresu i celu udzielenia pełnomocnictwa, albowiem w tym zakresie występują sprzeczności w złożonych zeznaniach. Z jednej bowiem strony świadek wskazał, że nie podejmował żadnych czynności celem przywrócenia stosunku najmu na rzecz pozwanej, z drugiej zaś strony zeznał zaś, że złożył propozycję pokrycia zadłużenia występującego na koncie lokalu i przejęcia prawa lokatorskiego. Podobnie Sąd nie dał wiary twierdzeniom świadka, że treść pełnomocnictwa miała służyć jedynie zabezpieczeniu przed ewentualnym wezwaniem Policji przez M. C. (nota bene znajomego świadka) oraz, że treść plenipotencji został ustalony przez notariusza, albowiem zakres uprawnień świadka był tożsamy ze stanowiskiem pozwanej, która konsekwentnie w pismach kierowanych do powoda wносиła o przywrócenie na jej rzecz stosunku najmu lokalu. Dlatego też Sąd nie zdecydował się opierać w pełni na złożonych zeznaniach.

Sąd uznał także zeznania świadek J. J. za wiarygodne, co do zasady. Zeznania te były istotne w zakresie w jakim przedstawiały wewnętrzne procedury zwrotu lokalu stosowane przez miasto (...) oraz kiedy dochodzi do zakończenia rozliczeń finansowych przy naliczonym odszkodowaniu za bezumowne korzystanie bądź czynszu.

Oceniając zeznania pozwanej Sąd doszedł do przekonania, że są one tylko częściowo wiarygodne i tylko w zakresie pokrywającym się z powołanym wyżej stanem faktycznym. Sąd przede wszystkim nie uznał za przekonujące twierdzenia pozwanej, że chciała ona „odciąć się od tego najmu i nie ponosić kosztów”. Zważyć bowiem należy, że pozwana konsekwentnie kierowała do powoda pisma, w których wносиła o przywrócenie najmu lokalu, nie zajęła nigdy

zaś klarownego stanowiska, że została pozbawiona jakiejkolwiek możliwości dysponowania lokalem, w szczególności nie poinformowała w formalny sposób miasta (...) o braku kluczy z uwagi na zmianę zamków w drzwiach lokalu. Ponadto stanowisku powódki przeczy także fakt, że dokonywała ona spłat zadłużenia (k. 184). W tym stanie rzeczy Sąd oparł się na zeznaniach powódki tylko w tym zakresie w jakim korespondują one z ustaleniami powołanymi w stanie faktycznym.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Przechodząc do rozważań prawnych na wstępie należy stwierdzić, iż pozwana jest byłym lokatorem, a w konsekwencji mają do niej zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W myśl bowiem przepisu art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 – dalej uopl) 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); osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (ust. 3).

Ponadto należy stwierdzić, iż zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Stosownie do treści art. 232 k.p.c. strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zgodnie zaś z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Stąd też należy stwierdzić, iż jedną z podstawowych zasad procesu cywilnego jest zasada kontradiktoryjności. Oznacza to, iż sąd orzekający nie jest obciążony odpowiedzialnością za rezultat postępowania dowodowego, którego dysponentem są strony. Rola sądu nie polega bowiem na wykonywaniu obowiązków procesowych ciążyących na stronach (por. wyrok s. apel. w Lublinie z dnia 27 listopada 1996 r., III Aua 26/96, OSNC 1997/1/4). W szczególności rzeczą sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do prowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76).

W ocenie Sądu pozwana kwalifikuje się jako osoba zajmująca lokal w rozumieniu art. 18 ust. 1 uopl. W ocenie Sądu zajmowanie lokalu obejmuje niewątpliwie szerszy zespół okoliczności niż zamieszkiwanie. Jest bowiem faktem notoryjnym, że ludzie zajmujący lokale z różnych przyczyn – mogą w nich chwilowo nie zamieszkiwać w związku z obiektywnymi sytuacjami, mimo że ich interesy związane są właśnie z tymi lokalami. Jednocześnie brak jest podstaw do przyjęcia, że zajmowanie należy utożsamiać z posiadaniem. I właśnie zdaniem Sądu w niniejszej sprawie występuje taka sytuacja.

Pozwana nigdy bowiem nie dała wyrazu chęci rezygnacji z uzyskania z powrotem statusu najemcy i zabiegała o przywrócenie lub zawarcie umowy najmu. Dokonywała także spłat zadłużenia, jednocześnie nie dokonała nawet zdania pierwotnych kluczy do lokalu, nie poinformowała o fackie swojej wyprowadzki z lokalu, nie wskazała także, że została pozbawiona dostępu do lokalu. Ponadto pozwana wprowadzając M. C. do lokalu doprowadziła faktycznie do zablokowania możliwości odzyskania przedmiotowego lokalu przez miasto (...).

Tym samym zdaniem Sądu powód miał prawo obciążyć pozwaną odszkodowaniem za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Wątpliwości Sądu wzbudził natomiast sposób wyliczenia kwoty żądanej pozwem. W niniejszej sprawie powód wskazał – przy pomocy wykazu zaległości – że dług powstał od dnia 10 września 2010 r. i systematycznie rósł aż do dnia 31 marca 2011 r., kiedy osiągnął wysokość 18.751,10 zł. Dodatkowo do tej kwoty powód doliczył odsetki w łącznej kwocie 708,43 zł.

Z zestawienia wynika, że w żądanej pozwem sumie mieszczą się także opłaty za media za wymieniony okres.

Nie można jednakże podzielić takiego stanowiska powoda, gdyż odszkodowanie określone w art. 18 uopl – co do zasady – odpowiadać winno wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, a poza zakresem tego odszkodowania pozostają należności z tytułu mediów.

Ponadto w ocenie Sądu pozwana nie ponosi odpowiedzialności z tytułu opłat za media. Nie korzystała ona bowiem z lokalu w tym zakresie i nie przyczyniła się do powstania należności z tego tytułu. Czym innym bowiem jest odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego a czym innym jest odpowiedzialność z tytułu opłat powstałych w wyniku użytkowania lokalu, które jak wynika z jednoznacznego brzmienia art. 18 ust. 1 uopl – tak długo jak nie stanowią składnika czynszu – winny dochodzone być w ramach odszkodowania uzupełniającego.

Skoro zatem pozwana nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu to nie mogła też doprowadzić do powstania należności w tym zakresie.

W tym stanie rzeczy Sąd mając na uwadze, że sporny lokal ma powierzchnię 145,63 m<sup>2</sup> oraz, że stawka odszkodowania za metr kwadratowy wynosiła 14,40 zł/m<sup>2</sup> ustalił, że za dane miesiące powodowi należało się następujące kwoty:

1. Wrzesień 2010 – 1.908,35 zł (rozliczona wpłata do wysokości 188,72 zł tj. różnica między 2097,07 zł a kwotą wpłaty 188,72 zł dała wskazany wynik);
2. Październik 2010 – 2.097,07 zł (14,40 zł/m<sup>2</sup> x 145,63 m<sup>2</sup>)
3. Listopad 2010 – 2.097,07 zł (14,40 zł/m<sup>2</sup> x 145,63 m<sup>2</sup>);
4. Grudzień 2010 – 2.097,07 zł (14,40 zł/m<sup>2</sup> x 145,63 m<sup>2</sup>);
5. Styczeń 2011 – 2.097,07 zł (14,40 zł/m<sup>2</sup> x 145,63 m<sup>2</sup>);
6. Luty 2011 – 2.097,07 zł (14,40 zł/m<sup>2</sup> x 145,63 m<sup>2</sup>);
7. Marzec 2011 – 2.097,07 zł (14,40 zł/m<sup>2</sup> x 145,63 m<sup>2</sup>);

Stąd też łączna kwota zobowiązania pozwanej z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego wyniosła 14.490,77 zł.

Ponadto powód naliczał zgodnie z przedłożoną tabelą zaległości odsetki od nieuregulowanych płatności.

Jednakże zdaniem Sądu w wykazie zaległości niewłaściwie zostały wskazane daty, od których naliczane są odsetki z tytułu nieterminowej płatności odszkodowania. Jak wynika z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, odszkodowanie winno być uiszczane „co miesiąc”. Jako „miesiąc” należy tu rozumieć pełen miesiąc kalendarzowy od pierwszego do ostatniego dnia tego miesiąca, zaś dniem wymagalności roszczenia jest pierwszy dzień miesiąca następnego, nie zaś – jak chce powód – dziesiąty dzień miesiąca, w którym płatność powinna być dokonana.

Przy tym założeniu rzeczywista kwota zaległości za poszczególne okresy wynosi:

- wrzesień 2010 r. – 1.908,35 zł + odsetki 123,70 zł,
- październik 2010 r. – 2.097,07 zł + odsetki 112,78 zł,
- listopad 2010 r. - 2.097,07 zł + odsetki 90,38 zł,
- grudzień 2010 r. - 2.097,07 zł + odsetki 67,22 zł,
- styczeń 2011 r. - 2.097,07 zł + odsetki 44,07 zł,
- luty 2011 r. - 2.097,07 zł + odsetki 22,41 zł,
- marzec 2011 r. - 2.097,07 zł

Powyższe wyliczenia dają kwotę główną 14.490,77 zł z tytułu kwoty głównej oraz kwotę 460,56 zł z tytułu odsetek, zatem suma odszkodowania wraz z odsetkami wynosi 14.951,33 zł.

Taką też kwotę zasądził od pozwanej I. W. (1) Sąd w punkcie 2 orzeczenia, ponieważ do tej wysokości żądanie zostało udowodnione.

Sąd orzekł w zakresie odsetek ustawowych mając na uwadze treść art. 359 k.c. w zw. art. 481 k.c. i art. 482 § 1 k.c. Powód wnosił o zasądzenie odsetek od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty. Wskazać jednak należy, że zgodnie z zakazem anatocyzmu wskazanym w treści art. 482 § 1 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłuższej sumy. Dlatego też z uwagi na fakt, że powód określił datę początkową naliczania odsetek na dzień 1 kwietnia 2014 r. Sąd przy zastosowaniu ww. przepisu przyjął, że odsetki te należą się od dnia wniesienia pozwu tj. od 31 maja 2011 r.

Wobec powyższego Sąd zasądził w punkcie drugim wyroku powództwo w ww. zakresie.

Ponadto zwrócić należy uwagę, że odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego obciążało także M. C. oraz, że zostało ono zasądzone na rzecz miasta (...) prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 27 czerwca 2013 r. (sygn. akt I Nc 4563/13) przez tut.

W tym stanie rzecz wskazać należy, że odpowiedzialność pozwanej w tym zakresie jest odpowiedzialnością in solidum z odpowiedzialnością pozwanego M. C. wobec której wydano nakaz zapłaty uwzględniający żądanie miasta (...) co do całej żądanej w pozwie sumy. Zobowiązania pozwanych wywodzą się z różnych tytułów prawnych (wyroków) i odpowiedzialność ta jest odpowiedzialnością in solidum (confer Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 r. III CZP 37/12 - LexPolonica nr 3915257)

Mając więc powyższe rozważania na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku. Jednocześnie z uwagi na fakt, że sentencja punktu 1 wprowadzała daleko idące modyfikacje względem zobowiązania pozwanej, Sąd zgodnie z treścią art. 347 k.p.c. uchylił w całości wyrok zaoczny z dnia 13 stycznia 2012 r. zaoczny uchyla i orzekł o żądaniu pozwu. (punkt 1 wyroku)

Z uwagi na fakt, że żądanie zawarte w pozwie przewyższało zobowiązanie zasądzone w punkcie 2 wyroku, Sąd w pozostałym zakresie oddalił powództwo, co do roszczenia głównego oraz, co do daty początkowego naliczania odsetek od odsetek skapitalizowanych.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. mając na uwadze, że powód wygrał w 77%. Z uwagi na powyższe pozwana obowiązana jest zwrócić powodowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw, w skład których wchodzi: wynagrodzenie pełnomocnika

w kwocie 2.400,- złotych (§ 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.). Zatem mając na uwadze stosunek, wygranej powoda pozwana winna zwrócić miastu (...)kwotę 2.596,44 zł (3.372 zł x 0,77), w tym kwotę 1.848 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wobec czego orzeczono jak w punkcie 4 wyroku.

Mając zaś na uwadze powyższe i przyjmując te same reguły wskazać należy, że pozwana wygrała sprawę w 23%.

Kosztami niezbędnymi poniesionymi przez pozwaną w toku procesu były koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (2.400 zł) – Dz.U.2013.461 j.t. Ponadto na koszt procesowy składa się także opłata od dokumentu pełnomocnictwa. Uiszczanie tej opłaty stanowi bowiem dopełnienie wymagania przewidzianego w obowiązujących przepisach prawa i jest zarazem warunkiem formalnoprawnej zgodności sporządzenia dokumentu pełnomocnictwa z prawem. Tym samym, uiszczanie opłaty od dokumentu stwierdzającego ustanowienie pełnomocnika jest poniesieniem wydatku, który z obiektywnego punktu widzenia jest konieczny do realizacji praw strony w postępowaniu sądowym.

Łącznie więc strona pozwana poniosła koszty w wysokości 2.417 zł. Tym samym pozwanej należy się zwrot kosztów procesu w kwocie 555,91 zł (2.417 zł x 0,23), w tym kwoty zastępstwa procesowego w wysokości 552 zł.

W tym świetle Sąd orzekł jak w punktach 4 i 5 wyroku.

**Zarządzenie:**

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.