

Sygn. akt I C 184/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2014 roku

**Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Różalska - Danilczuk

Protokolant: Maciej Prostko

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...)

przeciwko P. A.

o zapłatę

I. oddala powództwo

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 600 zł ( sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

Sygn. akt **IC184/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 lipca 2013 roku powód miasto (...)–wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od P. A.kwoty 1.542,43 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że pozwany w okresie od 1 listopada 2012 r. do 31 maja 2013 r. zajmował bezumownie stanowisko postojowe nr 7 przy ul. (...) w W. i w związku z tym zobowiązany był do uiszczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (pozew wraz z załącznikami – k 2-19).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 5 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie uwzględnił w całości żądanie pozwu(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym – k.33).

W sprzeciwie od nakazu, złożonym w dniu 7 stycznia 2014 r. pozwany P. A. zaskarżył nakaz w całości i wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu sprzeciwu wskazał, że kwestionuje powództwo co do zasady oraz co do wysokości. Podniósł, że przedmiotowego stanowiska postojowego używał jedynie w okresie od 1 listopada 2012 r. od 5 listopada 2012 r., zaś w pozostałym okresie nie używał i nie korzystał z niego, bowiem w dniu 5 listopada 2012 r. dokonał opróżnienia tej nieruchomości, o czym pisemnie poinformował powoda. Nadto podkreślił, iż powód po uzyskaniu informacji o opróżnieniu lokalu nie wnosił zastrzeżeń co do stanu tego stanowiska i nie kontaktował się z nim w sprawie zwrotu

kluczy do hali garażowej do dnia 14 stycznia 2013 r. Pozwany wpłacił w dniu 13 marca 2013 r. 3.500,00 zł na pokrycie odszkodowania do dnia 5 listopada 2012 r. wraz z odsetkami (sprzeciw – k.36-61).

Pismem procesowym złożonym w dniu 5 marca 2014 r. powód wniósł o oddalenie twierdzeń podniesionych w sprzeciwie.

W uzasadnieniu wskazał, iż dokumentem potwierdzającym przekazanie stanowiska garażowego jest wyłącznie protokół zdawczo-odbiorczy, który został spisany w dniu 22 stycznia 2013 r. Odnośnie zadłużenia powód podniósł, iż saldo zadłużenia w stosunku do pozwanego wynosi aktualnie 3.904,75 zł (pismo procesowe-k.66-74).

W odpowiedzi na powyższe pismo, pozwany pismem złożonym w dniu 8 maja 2014 r. podtrzymał swoje stanowisko podkreślając jednocześnie, iż data sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego tj. 22 stycznia 2013 r. nie jest tożsama z faktycznym zwrotem przedmiotowego stanowiska, potwierdza, bowiem jedynie ustalenie stanu technicznego zwracanego miejsca. Ponadto ponownie podkreślił, iż dokonał wpłaty kwoty 3.500,00 zł z tytułu zaległości do dnia 5 listopada 2012 r. wraz z wymaganymi odsetkami (pismo procesowe pozwanego-k.78-79).

Na rozprawie w dniu 15 maja 2014 r. powód nie zakwestionował, że opróżnienie lokalu nastąpiło w dniu 5 listopada 2012 r.

W toku postępowania stanowiska stron pozostało bez zmian.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:**

Miasto (...)jest właścicielem nieruchomości – stanowiska postojowego numer 7 położonego przy ulicy (...)w W..

Dowód: okoliczność bezsporna.

Najemcą wskazanego garażu był P. A..

Dowód: umowa najmu – k. 17-19, aneksy do umowy najmu-k.14-16.

W dniu 16 października 2012 roku, z uwagi na zaległości czynszowe, miasto (...)dokonało wypowiedzenia umowy najmu lokalu – garażu numer (...)znajdującego się przy ulicy (...)w W.wobec P. A.. Przedmiotowe wypowiedzenie zostało przez najemcę odebrane w dniu 22 października 2012 roku.

Dowód: wypowiedzenie-k.12, potwierdzenie odbioru – k. 13.

P. A. pismem z dnia 10 listopada 2012 r. poinformował powoda o opróżnieniu przedmiotowego stanowiska postojowego w dniu 5 listopada 2012 r. Ponadto pozwany wezwał powoda do przedstawienia dokumentów księgowych potwierdzających zadłużenie wobec powoda.

Dowód: pismo z dnia 10 listopada 2012 r.-k.45.

Pismem z dnia 7 grudnia 2012 r. powód przekazał pozwanemu wykaz rozliczeń oraz kartotekę konta za okres od 1 listopada 2011 r. do dnia 30 listopada 2012 r. W związku z faktem umieszczenia w rozliczeniu kosztów korzystania z garażu po dniu 5 listopada 2012 r. pismem z dnia 2 stycznia 2013 r. pozwany zwrócił się do powoda z prośbą o przekazanie jeszcze raz rozliczenia wszelkich opłat za stanowisko postojowe nr 7, które swoim okresem obejmowałyby również okres do dnia 5 listopada 2012 r.

Dowód: pismo z dnia 7 grudnia 2012 r.-k.46-50, pismo z dnia 2 stycznia 2013 r.-k.51.

W odpowiedzi na powyższe pismo powód pismem datowanym na dzień 14 stycznia 2013 r., wskazał, że podstawą prawną przekazania stanowiska postojowego w hali garażowej jest dostarczenie powodowi kluczy oraz pilota do bramy. Ustosunkowując się do powyższej dyspozycji, pozwany przekazał w zamkniętej kopercie w dnia 22 stycznia

2013 r. klucze oraz pilot do bramy. Jednocześnie zwrócił się do powoda ponownie o przekazanie właściwego rozliczenia wszelkich opłat za stanowisko garażowe nr (...) za okres do dnia 5 listopada 2012 r.

Dowód: pismo z dnia 14 stycznia 2013 r.-k.52-54, pismo z dnia 22 stycznia 2013 r. -k.55.

Powód w ostatecznym wezwaniu do zapłaty z dnia 15 lutego 2013 r. wskazał, że zaległość na dzień 31 stycznia 2013 r. wnosi 4.919,22 zł.

Dowód: pismo z dnia 15 lutego 2013 r.-k.57.

Pozwany ustosunkowując się do przedmiotowego wezwania pismem z dnia 13 marca 2013 r. poinformował powoda o uiszczeniu kwoty 3.500 zł, uznając, iż kwota jest odpowiednia za używanie garażu do dnia 5 listopada 2012 r. oraz zawiera koszty odsetek za opóźnienie w zapłacie do dnia dokonania płatności.

Dowód: pismo z dnia 13 marca 2013 r. -k.58.

Powód pismem z dnia 15 marca 2013 r. potwierdził fakt dokonania wpłaty kwoty 3.500,00 zł informując jednocześnie na dzień 15 marca 2013 r. wysokość roszczenia wobec powoda wynosi 1480,95 zł.

Dowód: pismo z dnia 15 marca 2013 r.-k.61.

Pozwany w piśmie z dnia 22 kwietnia 2013 r. po raz kolejny wskazał, że opróżnił garaż oraz z niego nie korzystał po dniu 5 listopada 2012 r., o czym wielokrotnie informował powoda.

Dowód: pismo z dnia 22 stycznia 2013 r.-k.60.

Powyższy stan faktyczny w sprawie został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy, a wskazanych wyżej dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie nasuwała wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

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

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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. Z kolei ust. 2 stanowi, że 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. Stosowanie zaś do ust. 3 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.

Wskazać należy, iż przesłanki, od których spełnienia zależy możliwość domagania się przez właściciela opłacania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, określone zostały wyczerpująco w ww. art. 18. Obowiązek płacenia odszkodowania powstaje wówczas, gdy osoba zajmująca lokal czyni to nie posiadając tytułu do jego zajmowania. Decydujące więc znaczenie w ocenie, czy właścicielowi przysługuje odszkodowanie, ma fakt zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

Powód ostatecznie dochodził od pozwanego kwoty 1.542,43 zł. należności głównej z tytułu odszkodowania za okres od 1 listopada 2012 r. do dnia 31 maja 2013 r. wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Podnieść należy, że proces cywilny jest procesem kontradiktoryjnym, a co za tym idzie strony zobowiązane są do przedstawiania okoliczności związanych z toczącym się postępowaniem oraz dowodów na ich poparcie. Oznacza to, iż ten kto, powołując się na przysługujące mu prawo, żąda czegoś od innej osoby, obowiązany jest udowodnić okoliczności

faktyczne uzasadniające to żądanie. Ciężar udowodnienia twierdzenia o istnieniu określonego faktu spoczywa na tej stronie, która podnosi takie twierdzenia, a nie na tej, która im zaprzecza.

Odnosząc się zaś do dochodzonej od pozwanego należności wskazać należy, że powód pismem z dnia 16 października 2012 r. wypowiedział umowę najmu pozwanemu z uwagi na zaległości czynszowe. Dodatkowo powód wezwał pozwanego do zapłaty należności i opróżnienia stanowiska postojowego w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma. Powyższe pismo pozwany odebrał w dniu 22 października 2012 r., natomiast w dniu 5 listopada 2012 r. dokonał opróżnienia stanowiska garażowego o czym poinformował powoda pismem z dnia 10 listopada 2012 r. otrzymanym w dniu 14 listopada 2012 r. Następnie powód wskazał pismem z dnia 14 stycznia 2013 r., iż opróżnienie stanowiska postojowego wiąże się również ze zwrotem kluczy do hali garażowej.

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawało korzystanie przez pozwanego z garażu numer (...) znajdującego się w przy ulicy (...) w W. bez tytułu prawnego oraz to, że pozwany był zobowiązany do uiszczenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowego garażu opłat na rzecz powoda za okres od 1.11.2012r. do dnia 5.11.2012r. Bezspornym był również fakt, iż pozwany w dniu 5.11.2012r. dokonał opróżnienia stanowiska garażowego oraz iż powód nie wniósł zastrzeżeń co do stanu tego stanowiska.

Zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Przepis ten ma odpowiednie zastosowanie do zwrotu lokalu (art. 680 k.c.), a zatem też do zwrotu garażu. W piśmiennictwie wskazuje się, że jeżeli najemca nie zawiadomił wynajmującego o dacie wyprowadzenia się, wskutek czego wynajmujący nie mógł przyjąć od niego opróżnionego lokalu, nie dochodzi do zwrotu lokalu w sensie art. 675 k.c. (zob. Helena Cieplą, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia zobowiązania, tom 2, Warszawa 2011, s.401).

W ocenie Sądu nie można zgodzić się ze stanowiskiem powoda, iż miejsce postojowe zostało przez niego przejęte dopiero w dniu 22 stycznia 2013 r. tj. w dniu sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. W dniu 22 stycznia 2013 r. nastąpiło tylko i wyłącznie sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego. Pozwany natomiast skutecznie dokonał zwrotu przedmiotu najmu w dniu 5 listopada 2012 r., o czym wielokrotnie informował powoda pisemnie. W związku z powyższym nie można utożsamiać kwestii zwrotu samego klucza oraz pilota do hali garażowej z brakiem zwrotu przedmiotu najmu. Klucz ten był jedynie narzędziem służącym do otwarcia hali garażowej, w której znajdują się poszczególne, także inne, stanowiska garażowe, nie zaś kluczem do miejsca garażowego należącego do pozwanego. Bramy poszczególnych stanowisk postojowych są wyposażone w kłódki należące do najemców. Podkreślić należy że pozwany w dniu 5 listopada 2012r. zabrał kłódkę z bramy stanowiska garażowego nr (...) należącą do niego pozostawiając bramę do stanowiska garażowego otwartą. Wobec powyższego, w ocenie Sądu, powód bezzasadnie przyjął, iż oddanie klucza i pilota do hali garażowej należy utożsamiać z przekazaniem przedmiotowego stanowiska postojowego. Podkreślić należy, że powód od momentu opróżnienia przez pozwanego nieruchomości w żaden sposób nie sygnalizował, że ma wątpliwości co do rzeczywistego opuszczenia przez niego stanowiska garażowego, a nadto nie wniósł zastrzeżeń co do stanu zwróconej nieruchomości.

W niniejszej sprawie zakwestionowana została także wysokość dochodzonej należności. Na wstępie wskazać należy, iż pozwany w dniu 13 marca 2013 r. dokonał wpłaty kwoty 3.500, zł tytułem zaległości do dnia 5 listopada 2012 r., czego potwierdzeniem jest kartoteka konta za okres od dnia 1 listopada 2012 r. do dnia 31 maja 2013 r. Pozwany dokonując powyższej płatności uwzględnił stan zaległości na dzień zwrotu przedmiotu najmu tj. na dzień 31 października 2012 r. uwzględniając należne opłaty za używanie lokalu do dnia 5 listopada 2012 r. wraz z należnymi odsetkami. Powód nie wykazał jednak zasadności swojego roszczenia za okres po dniu 5 listopada 2012 r., wobec czego Sąd uznał jego roszczenie za nieudowodnione i tym samym oddalił powództwo (punkt I sentencji wyroku).

O kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 6 ust. 3 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 (pkt. II wyroku).

Zarządzenie: Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powodowi.