

Sygnatura akt XI GC 2106/18

(XI GC 2107/18)

WYROK ŁĄCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 9 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie XI Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Dariusz Plewczyński

Protokolant: Agata Trawka

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2019 r. w Szczecinie

na rozprawie

spraw z powództwa (...) Ś. (...) w Ś.

przeciwko M. B.

o zapłatę

- I. 1. **zasądza od pozwanego M. B. na rzecz powódki (...) Ś. (...) w Ś. kwotę 5693,02 zł (pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt trzy zł dwa gr) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 14 lipca 2017r do dnia zapłaty;**
2. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2770zł (dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt zł) tytułem zwrotu kosztów procesu;**
3. **przyznaje kuratorowi G. W. kwotę 1200zł (tysiąc dwustu złotych) tytułem wynagrodzenia;**
- II. 1. **zasądza od pozwanego M. B. na rzecz powódki (...) Ś. (...) w Ś. kwotę 5634,09 zł (pięć tysięcy sześćset trzydzieści cztery zł dziewięć gr) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 grudnia 2018r do dnia zapłaty;**
2. **oddala powództwo w pozostałej części;**
3. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2015zł (dwóch tysięcy piętnastu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**
4. **przyznaje kuratorowi G. W. kwotę 1200zł (tysiąc dwustu złotych) tytułem wynagrodzenia;**
5. **nakazuje pobrać od pozwanego M. B. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 35zł (trzydziestu pięciu złotych) tytułem opłaty od rozszerzonej części powództwa;**
6. **nakazuje pobrać od powódki (...) Ś. (...) w Ś. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie kwotę 15zł (piętnastu złotych) tytułem opłaty od rozszerzonej części powództwa.**

Sygn. akt XI GC 2106/18

(GC 2107/18)

UZASADNIENIE

Połączone sprawy rozpoznano w postępowaniu „zwykłym”.

Pozwem z dnia 14 lipca 2017 roku (...) Ś. – (...) wniosła o zasądzenie od pozwanego M. B. kwoty 5693,02zł wraz z ustawowymi odsetkami z opóźnienie od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka wskazała, iż strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) dochodzona pozwem kwota to pozostały do zapłaty czynsz wraz ze skapitalizowanymi odsetkami. Sprawie nadano sygnaturę XI GC 2106/18.

Wobec braku aktualnego adresu pozwanego ustanowiony został dla niego kurator na podstawie art. 144 k.p.c.

W złożonej odpowiedzi na pozew kurator wniósł o oddalenie powództwa, odstąpienie od obciążenia pozwanego ewentualnymi kosztami oraz przyznanie kuratorowi wynagrodzenia. Kurator zakwestionował roszczenie, co do zasady i wysokości, w tym w szczególności sposób zaliczania wpłat. W jego ocenie do rozwiązania umowy doszło z końcem października 2016r a nie listopada jak wskazuje powódka.

Pozwem z dnia 14 lipca 2017 roku (...) Ś. – (...) wniosła o zasądzenie od pozwanego M. B. kwoty 7168,13zł wraz z ustawowymi odsetkami z opóźnienie od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka wskazała, iż mimo skutecznego rozwiązania umowy najmu pozwany nie wydał przedmiotowego lokalu. W związku z czym powódka naliczyła pozwanemu należność za bezumowne korzystanie w wysokości dotychczasowych opłat, których dochodzi wraz ze skapitalizowanymi odsetkami. Sprawie nadano sygnaturę XI GC 2106/18.

Wobec braku aktualnego adresu pozwanego ustanowiony został dla niego kurator na podstawie art. 144 k.p.c.

W złożonej odpowiedzi na pozew kurator wniósł o oddalenie powództwa, odstąpienie od obciążenia pozwanego ewentualnymi kosztami oraz przyznanie kuratorowi wynagrodzenia. Kurator zakwestionował roszczenie, co do zasady i wysokości, w tym w szczególności sposób naliczania odsetek. Pozwany zakwestionował doręczenie pozwanemu korespondencji. Wskazał też, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie stanowi świadczenia okresowego i nie powinno obejmować podatku vat.

Pismem z 24 stycznia 2019r powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 986,99zł tytułem opłat za miesiąc listopad 2016r wnosząc finalnie o zasądzenie kwoty 8155,12zł z ustawowymi odsetkami od kwot częściowych.

Na rozprawie w dniu 29 stycznia 2019r Sąd połączył obie sprawy do łącznego rozpoznania i orzekania.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 grudnia 2015 roku (...) Ś. – (...) zawarła z M. B. umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 46,90 m² zlokalizowanego w Ś. przy ul. (...). W umowie ustalono czynsz 15zł netto za 1 m², zaliczkę na dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustalono na 11,18zł netto, podatek od nieruchomości w wysokości 89,11zł netto, łącznie 986,99zł brutto miesięcznie.

Przyjęte stawki uwzględniały obowiązujące przepisy prawa miejscowego (przepisy gminne), m.in. uwzględniono usytuowanie lokalu w trzeciej strefie miejskiej.

Płatność opłat miała następować do 15 dnia każdego miesiąca.

W §5 umowy wskazano, że wadium w wysokości 2000zł zaksięgowane zostało jako kaucja zabezpieczająca wykonanie umowy i należyty stan techniczny lokalu. W przypadku rozwiązania umowy i przejęcia lokalu przez wynajmującego w stanie niepogorszonym kaucja miała zostać wypłacona najemcy lub zaliczona na poczet zadłużenia.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością trzymiesięcznego wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Najemca zobowiązany był zwrócić lokal w stanie niepogorszonym.

Lokal został wydany pozwanemu w dniu 16 grudnia 2015r, gdyż wcześniej pozwany nie stawił się na odbiór lokalu. W protokole wskazano, że lokal był odnawiany –malowany w 2015r

Dowód: umowa, k. 11-13 (akt XI GC 2106/18) i k. 13-14 (akt XI GC 2107/18)

protokół k.15-16 (akt XI GC 2106/18) i k.18-19 (akt XI GC 2107/18)

zeznania świadka B. K. k.128-131(akt XI GC 2106/18)

Powódka w kwietniu 2016r wzywała pozwanego do zapłaty.

Pismem z dnia 21 lipca 2016r powódka wypowiedziała pozwanemu przedmiotową umowę najmu z uwagi na zaległości w kwocie 5631,11zł. Pismo to było awizowane u pozwanego w lipcu 2016r i zwrócone do nadawcy w sierpniu 2016r.

Pozwany nie kwestionował rozwiązania umowy. W dniu 8 marca 2017r złożył też deklarację dobrowolnego wydania lokalu w dniu 31 marca 2017r, jednakże czynności tej nie wykonał.

Dowód: wezwanie k.32 (akt XI GC 2106/18)

wypowiedzenie z potwierdzeniem – k. 17-19 (akt XI GC 2106/18) i k.15-16 (akt XI GC 2107/18)

notatka – k.36 (akt XI GC 2107/18)

pismo z 8 marca 2017r k. 37 (akt XI GC 2107/18)

zeznania świadka B. K. k.128-131(akt XI GC 2106/18)

Powódka wystawiła pozwanemu za okres najmu następujące faktury:

- nr (...) na kwotę 974,92zł z terminem płatności 15 czerwca 2016r,
- nr (...) na kwotę 12,07zł z terminem płatności 15 czerwca 2016r,
- nr (...) na kwotę 974,92zł z terminem płatności 15 lipca 2016r,
- nr (...) na kwotę 12,07zł z terminem płatności 15 lipca 2016r,
- nr (...) na kwotę 974,92zł z terminem płatności 15 sierpnia 2016r,
- nr (...) na kwotę 12,07zł z terminem płatności 15 sierpnia 2016r,
- nr (...)na kwotę 974,92zł z terminem płatności 15 września 2016r,
- nr (...) na kwotę 12,07zł z terminem płatności 15 września 2016r,
- nr (...)na kwotę 974,92zł z terminem płatności 15 października 2016r,

- nr (...) na kwotę 12,07zł z terminem płatności 15 października 2016r,
- nr (...) na kwotę 974,92zł z terminem płatności 15 listopada 2016r,
- nr (...) na kwotę 12,07zł z terminem płatności 15 listopada 2016r,

Pozwany dokonywał częściowych płatności które zaliczane były w pierwszej kolejności na poczet odsetek, a dopiero później na należność główną. Po dokonanych rozliczeniach pozostał pozwanemu dług w kwocie 5693,02zł w tym 5519,69zł tytułem należności głównej i 173,33zł tytułem odsetek.

Dowód: faktury VAT– k. 28-31(akt XI GC 2106/18)

rozliczenie k. 108(akt XI GC 2106/18)

lista operacji k.127b (akt XI GC 2106/18)

zeznania świadka B. K. k.128-131(akt XI GC 2106/18)

W związku z bezumownym zajmowaniem przedmiotowego lokalu po rozwiązaniu umowy powódka wystawiła pozwanemu następujące faktury:

- nr (...) na kwotę 109,61zł z terminem płatności 15 grudnia 2016r,
- nr (...) na kwotę 12,07zł z terminem płatności 15 grudnia 2016r,
- nr (...) na kwotę 974,34zł z terminem płatności 15 stycznia 2017r,
- nr (...) na kwotę 12,07zł z terminem płatności 15 stycznia 2017r,
- nr (...) na kwotę 974,34zł z terminem płatności 15 lutego 2017r,
- nr (...) na kwotę 12,29zł z terminem płatności 15 lutego 2017r,
- nr (...) na kwotę 974,34zł z terminem płatności 15 marca 2017r,
- nr (...) na kwotę 12,29zł z terminem płatności 15 marca 2017r,
- nr (...) na kwotę 974,34zł z terminem płatności 18 kwietnia 2017r,
- nr (...) na kwotę 12,29zł z terminem płatności 18 kwietnia 2017r,
- nr (...) na kwotę 974,34zł z terminem płatności 15 maja 2017r,
- nr (...) na kwotę 12,29zł z terminem płatności 15 maja 2017r,
- nr (...) na kwotę 974,34zł z terminem płatności 15 czerwca 2017r,
- nr (...) na kwotę 12,29zł z terminem płatności 15 czerwca 2017r,
- nr (...) na kwotę 974,34zł z terminem płatności 15 lipca 2017r,
- nr (...) na kwotę 12,29zł z terminem płatności 15 lipca 2017r,

W fakturach uwzględniono analogiczne koszty jak w umowie, bazując na przepisach prawa miejscowego (gminnych). Powódka ustaliła zadłużenie pozwanego z tytułu bezumownego korzystania na kwotę 7168,13zł, w tym 139,84zł tytułem odsetek.

Dowód: faktury VAT– k.20-35 (akt XI GC 2107/18)

zeznania świadka B. K. k.128-131(akt XI GC 2106/18)

rozliczenie k.112(akt XI GC 2107/18)

W dniu 23 marca 2018r lokal został odebrany pozwanemu w wyniku egzekucji komorniczej.

Lokal został wydany powódce w stanie pogorszonym, w związku z czym powódka wyliczyła niezbędne prace remontowe na kwotę 1913,20zł, którą rozliczyła z kaucją. Pozostałą część kaucji w kwocie 86,80zł rozliczono z zadłużeniem pozwanego nieobjętym niniejszymi pozwami. Informacje o dokonanych rozliczeniach przesłano na ostatni adres pozwanego.

Dowód: postanowienie k.133 (akt XI GC 2106/18)

protokół k.134 (akt XI GC 2106/18)

pisma pozwanej wraz z potwierdzeniem k. 146-149 (akt XI GC 2106/18)

fakturak.149v(akt XI GC 2106/18)

wycena k.149 (akt XI GC 2106/18)

zeznania świadka B. K. k.128-131(akt XI GC 2106/18)

W dniu 12 marca 2019r kurator sporządził i przesłał do powódki oświadczenie o potrąceniu kaucji z czynszem.

Dowód: oświadczenie k.140-142(akt XI GC 2106/18)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w całości w pierwszej z połączonych spraw i częściowo w drugiej.

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 Art. 659. § 1. § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W związku z treścią art. 680 k.c. powyższy przepis i pozostałe przepisy ogólne stosuje się do najmu lokali o ile dalsze przepisy (art. 680¹-692 k.c.) nie stanowią inaczej. Powód domaga się realnego wykonania przez pozwanego umowy z dnia 4 grudnia 2015r tj. zapłaty czynszu i opłat do listopada 2016r zgodnie z wystawionymi fakturami . Płatność powinna nastąpić do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.

Ostatecznie fakt zawarcia przedmiotowej umowy nie wydaje się sporny, czemu kurator dał wyraz w oświadczeniu na rozprawie z dnia 12 marca 2019r. Potwierdzają go nie tylko dokumenty strony powodowej, w tym w szczególności umowa, protokół wydania, faktury, wypowiedzenie ale także pismo pozwanego z 8 marca 2017r, w którym deklaruje dobrowolne wydanie lokalu oraz wiarygodne zeznania świadka B. K.. Początkowe stanowisko kuratora kwestionujące przedmiotową umowę jest wewnętrznie sprzeczne, w sytuacji gdy kurator wskazywał na inny termin jej rozwiązania, domagał się przedstawienia przez powoda dokonanych przez pozwanego wpłat czy ostatecznie powołał się na rozliczenie kaucji wskazanej w umowie. W zaistniałej sytuacji zbędne było porównywanie podpisu pozwanego na umowie z podpisem na dokumentach urzędowych, zwłaszcza, że kurator wprost nie wskazywał, że pozwany przedmiotowej umowy nie podpisał. W uzupełnieniu odnotować należy, że w związku z zarzutami kuratora powód przedstawił stosowne dokumenty.

Za pierwszy miesiąc umowy powód naliczył 2/3 czynszu. Z zeznań świadka B. K. wynika bowiem, że to z winy pozwanego doszło do opóźnienia w przejęciu lokalu. Sąd przyjął, że umowa uległa rozwiązaniu z końcem listopada 2016r zgodnie z twierdzeniami powoda. Wypowiedzenie skierowane zostało do pozwanego w lipcu 2016r, wtedy

było też awizo. W orzecznictwie dominuje stanowisko, że realna możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli nie może być pojmowana abstrakcyjnie, powinna być oceniana z uwzględnieniem okoliczności danego wypadku. Otrzymanie awiza (zapoznanie się z nim) nie jest równoznaczne z dojściem do adresata oświadczenia woli w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią. Możliwość taka powstaje dopiero wówczas, gdy adresat oświadczenia w zwykłym biegu zdarzeń uzyskał realną możliwość zapoznania się z treścią awizowanej przesyłki pocztowej, co wymaga udania się na pocztę. Datę doręczenia należy przyjąć analogicznie do doręczenia pisma sądowego. (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012r sygn.. akt V CSK 215/11 opubl. Lex nr 1212829, czy też wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 19 czerwca 2018r sygn.. akt I ACa 1264/17 opubl. Lex nr 2581034). Biorąc pod uwagę, że awizacja miała miejsce w okresie wakacyjnym, gdy powszechnie są wyjazdy, czy nieobecności urlopowe przyjąć należy jako zasadne doręczenie przesyłki nie z datą awizacji, ale z datą upływu terminu na jej podjęcie w placówce pocztowej. Tym samym trzymiesięczny okres wypowiedzenia obejmuje wrzesień, październik i listopad 2016r. Na marginesie wskazać można, że taka interpretacja, co do zasady jest korzystniejsza dla pozwanego, gdyż pozwalała mu na dłuższe korzystanie z lokalu mimo zaległości.

W związku z przyjętym stanowiskiem oczywiście bezzasadne jest rozszerzenie powództwa w sprawie XI GC 2107/18 o kwotę 986,99zł wraz z odsetkami. Jeżeli bowiem umowa trwała i naliczany był czynsz, to nie można naliczać za ten sam okres należności z tytułu bezumownego korzystania.

Wysokość naliczonych opłat wynika z umowy i wystawionych faktur. Dokonane wpłaty wskazane zostały w rozliczeniu z 10 lipca 2017r (k.115), powód zaliczył je w pierwszej kolejności na odsetki, a następnie na należność główną. Wyjaśniała to m.in. w czasie przesłuchania B. K.. Odsetki za opóźnienie zasądzone zostały na podstawie art. 481 i 482 k.p.c.

Reasumując całe powództwo w sprawie XI GC 2106/18 jest uzasadnione.

W drugiej z połączonych spraw powód domaga się zapłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu po zakończeniu umowy najmu. Podstawę prawną stanowi więc art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc. Zgodnie z treścią w/w przepisów samoistny posiadacz rzeczy (ruchomości, jak i nieruchomości), który posiada ją w złej wierze, jest obowiązany względem właściciela rzeczy do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Dotyczy to także samoistnego posiadacza w dobrej wierze, od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Stosownie do treści art. 230 kc przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Powszechnie przyjmuje się, iż w złej wierze jest ten, kto powołując się na określone prawo lub stosunek prawny wie, że prawo to (stosunek prawny) nie istnieje albo wprawdzie tego nie wie, ale jego brak wiedzy nie może być uznany za usprawiedliwiony, tj. gdy przy zachowaniu należytej staranności mógł i powinien się o tym dowiedzieć. Dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to jego przekonanie uzasadnione jest okolicznościami danego przypadku. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 7 listopada 1996r., I ACr 288/96, Apel.-Lub. 1997/2/7). Bezspornym jest, że pozwany, po zakończeniu umowy najmu, nie miał tytułu do przedmiotowego lokalu, a do jego wydania powodowi doszło dopiero w wyniku egzekucji komorniczej w dniu 21 marca 2018r. W związku z czym przyjąć należy, że cały okres objęty pozwem w sprawie XI GC 2107/18 jest uzasadniony za wyjątkiem wskazanego już powyżej listopada 2016r (za ten okres naliczono czynsz zgodnie z umową). W ocenie Sądu pozwany pozostawał w złej wierze po doręczeniu mu wypowiedzenia umowy. Bierność pozwanego, brak podejmowania korespondencji i unikanie kontaktu z powodem nie może być premiowana. Będąc konsekwentnym, jeżeli przyjęto, że pozwanemu skutecznie doręczono wypowiedzenie to miał on wiedzę, że umowa uległa rozwiązaniu. Jeżeli mimo to nadal utrzymywał on we władaniu przedmiotowy lokal, nie dokonywał żadnych wpłat, nie składał żadnych oświadczeń i roszczeń, co do tego lokalu, a wręcz przeciwnie deklarował jego dobrowolne wydanie (czego nie zrobił) to musiał on mieć świadomość, że nie przysługuje mu żaden tytuł do lokalu i zajmuje go bezumownie. Na taką ocenę sytuacji przez pozwanego wskazała w trakcie przesłuchania świadek B. K..

Przepisy o ochronie własności nie określają wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza bez tytułu prawnego z rzeczy, ani też sposobu jego ustalenia. Powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, iż powinno ono odpowiadać zwykłemu dochodowi, jaki mógłby uzyskać uprawniony, gdyby rzecz nie była we władaniu posiadającego bez tytułu prawnego. Miernikiem wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości jest czynsz, jaki właściciel uzyskalaby z tytułu najmu albo dzierżawy na wolnym rynku (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984r., II CZP 20/84, OSNCP 1984/12/209; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975r., II CR 208/75; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000r., IV CKN 5/00, LEX nr 52680; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1980r. II CR 501/80, OSNC 1981/9/171; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975, II CR 208/75, LEX nr 770). W niniejszej sprawie powód przyjął za okres bezumownego korzystania stawki tożsame z ujętymi w umowie. Od okresu zawarcia umowy najmu do chwili rozpoczęcia bezumownego korzystania nie upłynął nawet rok czasu. W tym okresie nie zaistniały żadne nadzwyczajne sytuacje na rynku nieruchomości czy finansowym, które wpłynęłyby na wysokość stawek czynszu. Nie ma podstaw do przyjęcia, że pozwany działał nieracjonalnie i zawarł umowę najmu według stawek przekraczających stawki rynkowe. Nie bez znaczenia jest też, że powodem, a wcześniej wynajmującym przedmiotowy lokal była (...) Ś., a więc podmiot, który zawiera umowy najmu lokali na warunkach, określonych przepisami prawa, w tym przepisami lokalnymi (gminnymi). Na umiejscowienie lokalu w tzw. trzeciej strefie, co miało bezpośredni wpływ na przyjęte w tej sprawie stawki za lokal wskazała świadek B. K.. Podobnie wysokość podatku od nieruchomości wynika z uchwał Rady Miasta. Koszt takiego podatku podlega uwzględnieniu, gdyż ponosiłby go każdorazowy najemca. W zaistniałej sytuacji, wobec przyjęcia stawek powoda obowiązujących na rynku lokalnym, nie jest zasadne przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego (na wniosek powoda) na okoliczność ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu.

Brak jest natomiast podstaw do obciążenia pozwanego ryczałtowymi kosztami za wodę i kanalizację. Powód nie wykazał faktycznego ich zużycia, a jedynie przyjął je w wysokości określonej w umowie najmu, która w analizowanym okresie już nie obowiązywała.

Wynagrodzenie za bezumownego korzystanie ma charakter odszkodowawczy. Powód w niniejszej sprawie rozwiązał umowę najmu z uwagi na zadłużenie, bezskutecznie próbował też ustalić z pozwanym zwrot lokalu. W tym zakresie nie była świadczona żadna usługa, w związku z czym brak jest podstaw do doliczenia podatku od towaru i usług (vat). Wniosek ten jest tym bardziej uzasadniony, gdy uwzględni się, że wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nie oparte na tytule prawnym nie dzieli się na świadczenia okresowe w rozumieniu art.118 kc, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1974r., III CZP 20/74, OSNC 1974/12/208; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972r., III CZP 70/72, OSNC 1973/6/102, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980r. II CR 501/80, OSNC 1981/9/171). Konsekwencją tego jest uznanie, iż w przypadku bezumownego korzystania z rzeczy istnieje jeden dług, nie zaś kilka długów odpowiadających ratom czynszu najmu czy dzierżawy. Wysokość wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego jest wynikiem okresu używania i wysokości należnego wynagrodzenia. Nie można w szczególności zasądzać jej w ratach miesięcznych, a także nie może być zasądzane na przyszłość, jak np. alimenty czy renta, gdyż okresowej płatności Kodeks cywilny nie przewiduje (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998r., II CZP 62/97, OSNC 1998/6/91). W uzupełnieniu dodać można, że w niniejszej sprawie nie ma dowodów doręczenia pozwanemu poszczególnych faktur dotyczących wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, w związku z czym i tak nie mogą one pełnić funkcji wezwania do zapłaty.

Reasumując w sprawie XI GC 2107/18 należna kwota to 5634,09zł (netto) na którą składa się suma czynszów i podatku od nieruchomości w kwotach netto. Odsetki od niej zasądzono na podstawie art. 455 w zw. z art. 481 k.c. od dnia następnego po doręczeniu kuratorowi odpisu pozwu, który pełni w tej sytuacji również funkcję wezwania do zapłaty.

Alternatywną podstawę rozstrzygnięcia prowadzącą, do tożsamego rezultatu jest art. 471 k.c.

Zgodnie z art. 675 §1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. W niniejszej sprawie jak opisano powyżej obowiązku tego pozwany nie wykonał. W związku z czym ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 471 k.c. Zasądzona kwota stanowi szkodę poniesioną przez powoda. Przyjęcie

takiej podstawy prawnej jest dopuszczalne i nie stanowi wyjścia poza granice żądania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014r sygn.. akt III CSK 156/13 opubl. Lex nr 1489247).

Na koniec odniesienia się wymaga kwestia kaucji. Zapisy w tym przedmiocie znajdują się w § 5 umowy. Kurator, aż do pisma z dnia 21 marca 2019r w ogóle kwestii tej nie podnosił, mimo, że fakt jej uregulowania wprost wynika z umowy. Tak akcentowany przez kuratora fakt wydania lokalu wskazywany już był przez świadka B. K.. Istniała więc możliwość pełnego wyjaśnienia kwestii kaucji w trakcie przesłuchania tego świadka, który dobrze orientował się w rozliczeniach stron. Zobowiązanie powódki do złożenia protokołu wydania lokalu (na wniosek kuratora) związane było z treścią przesłuchania świadka, gdyż istniała wątpliwość, czy bezumowne korzystanie nie zostało naliczone za okres po wydaniu lokalu i nie miało żadnego związku z kaucją. W związku z czym podniesienie tej kwestii dopiero w piśmie z 21 marca 2019r uznać należy, w świetle obowiązujących przepisów, za spóźnione.

W uzupełnieniu dodać można, że mimo zmiany art. 146 k.p.c. poprzez odesłanie do odpowiednio stosowanego art. 69 §3 k.p.c. nadal brak jest podstaw do przyznania kuratorowi kompetencji do dokonywania w imieniu pozwanego czynności materialnoprawnych. Przepis ten dotyczy w ocenie Sądu łączących się ze sprawą czynności procesowych. Odmienne stanowisko byłoby zbyt daleko idące, bo czy kurator procesowy mógłby zażądać zwrotu tej kaucji albo sprzedać rzeczy pozwanego z lokalu, a w innej sprawie np. całą nieruchomości. Co powinien zrobić z uzyskanymi środkami przechować, pomnażać, czy tylko w trakcie procesu, czy także później?

Nawet gdyby przyjąć, z jakiegoś względu, że podniesienie kwestii kaucji nie jest spóźnione to i tak nie wpłynęłoby to na treść rozstrzygnięcia.

W przywołanym §5 umowy nie mowy o żadnym potrąceniu, czy kompensacie. Kaucja miała zostać wypłacona najemcy (lub zaliczona na poczet zadłużenia) w przypadku rozwiązania umowy i przejęcia lokalu w stanie nie pogorszonym. Z powyższego jednoznacznie wynika obowiązek rozliczenia kaucji w pierwszej kolejności z kosztami powstałymi w wyniku pogorszenia stanu lokalu. Obowiązek wydania lokalu w stanie nie pogorszonym wprost określono w §11 umowy, a tu taki stan nie zaistniał. Zwrócić należy uwagę, że zapis §11 nawiązuje do art. 675 §1 k.c. ale nie jest z nim tożsamy, gdyż pominięta została druga część tego paragrafu, co poszerza zakres odpowiedzialności pozwanego. Poszerzenie takie jest dopuszczalne, gdyż omawiany przepis ma charakter dyspozytywny. Niezależnie od tego, że nawet gdyby przyjąć pełen kodeksowy zapis §1 to nie miałyby to istotnego znaczenia dla sprawy. Zgodnie bowiem z §3 tego przepisu domniemywa się, że rzecz wydana była najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. W doktrynie i orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że to na najemcy spoczywa ciężar dowodu, że stan pogorszenia wynika z prawidłowego używania rzeczy albo, że rzecz w takim pogorszonym stanie otrzymał (por. np. Kodeks cywilny Komentarz red. Gniewek 2017r wyd. 8 teza 4 do art. 675 k.c.; Komentarz do art. 675 Kodeksu cywilnego P. Zakrzewski Wolters Kluwer Polska 2018 teza 7; Komentarz do art. 675 Kodeksu cywilnego Ciepła H. Wolters Kluwer Polska 2017 teza 8, wyrok SN z 11.5.1999 r., I CKN 1304/98, OSN 1999, Nr 12, poz. 206).

W niniejszej sprawie poza domniemaniem z art. 675 §3 k.c. w umowie najmu wprost wskazano, że lokal był odnawiany-malowany w 2015r, a więc w roku rozpoczęcia najmu i wydano go w stanie nadającym się do eksploatacji. Jak wynika z dokumentów przedłożonych przez powoda (k.146-149v) lokal został zwrócony w stanie pogorszonym, a kwota remontu to 1913,20zł., którą rozliczono z kaucją. Nadwyżkę kaucji ponad koszty remontu zarachowano na zobowiązanie pozwanego, które nie jest objęte żadnym z pozwów w połączonych sprawach. Szkada powstaje w chwili zdarzenia tj. wydania pogorszonego lokalu, bez znaczenia jest więc kwestia faktycznego przeprowadzenia remontu. W orzecznictwie podnosi się, że rozmiar szkody poniesionej przez poszkodowanego (wierzyciela) nie musi równać się korzyściom odniesionym przez dłużnika -byłego najemcę (orzeczenie SN z dnia 23 marca 2000 r., II CKN 821/98, LEX nr 950419). W niniejszej sprawie pozwany nie wydał lokalu w należytym stanie, w związku z czym powinien zwrócić koszty, które by na takie przywrócenie pozwalały, niezależnie od tego czy powód remont taki przeprowadzi. W judykaturze ugruntowany jest pogląd, iż również dokument prywatny jako jeden z dowodów wymienionych w kodeksie postępowania cywilnego podlega ocenie tak jak inne dowody i może stanowić podstawę ustaleń faktycznych i wyrokowania. O materialnej mocy dowodowej dokumentu prywatnego, zależącej od jego treści, rozstrzyga sąd według ogólnych zasad oceny dowodów (art. 233 §1 k.p.c.). Podobnie jak w przypadku innych dowodów sąd ocenia ,

czy dowód ten ze względu na jego indywidualne cechy i okoliczności obiektywne zasługuje na wiarę czy nie (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004r sygn. akt IV CK 474/03 opubl. OSNC z 2005r Nr 6 poz. 113, Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 września 1985r , sygn. akt IV PR 200/85 opubl. OSNCP 1986 nr 5, poz.84 , Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000r sygn. akt I CKN 804/98, nie publ.). Istotne są przy tym czas i okoliczności powstania danego dokumentu prywatnego. W niniejszej sprawie nie ma żadnych podstaw do odmówienia wiarygodności przedłożonym dokumentom. Powstały one krótko po odzyskaniu lokalu. Pochodzą one od różnych pracowników powoda, którzy nie mają bezpośredniej korzyści w obciążeniu pozwanego dodatkowymi kosztami. Co więcej pismo o dokonanych rozliczeniach wysłano do pozwanego, na adres jaki był dotychczas znany powodowi. Tak jak wskazano powyżej do rozliczenia kaucji nie jest potrzebna instytucja kodeksowego potrącenia, a tym samym kwestia faktycznego zapoznania się pozwanego z przesłanymi mu przez powoda dokumentami ma drugorzędne znaczenie. W tym miejscu spojrzeć należy na chronologię zdarzeń. Pozwany przestał płacić, ale nadal zajmował lokal, obiecywał jego wydanie ale tego nie dotrzymał. Przestał odbierać korespondencję, nie informował o zmieniającym się adresie, stan lokalu się pogorszył. Powód podejmował kolejne czynności w tym sądowe w celu odzyskania długu i lokalu. W ocenie Sądu pozwany nie powinien odnosić korzyści z bezczynności, zaniedbań i braku zainteresowania swoimi sprawami. Zwraca też uwagę postawa kuratora, który w piśmie z 21 marca 2019r (w ocenie Sądu późniejszego) domaga się rozliczenia kaucji i zarzuca powodowi naruszenie art. 5 k.c., a gdy powód przedstawia stosowne rozliczenie dokonane znacznie wcześniej to kurator go nie uznaje i podważa jego skuteczność z uwagi na wątpliwości, co do faktycznego zapoznania się z nim przez pozwanego.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o złożone dokumenty i zeznania świadka. Istotne elementy materiału dowodowego będące podstawą ustaleń zostały omówione we wcześniejszej fazie uzasadnienia. W tym miejscu odnotowania wymaga, iż dowody z dokumentów z uwagi na czas ich sporządzania odzwierciedlają faktyczny przebieg zdarzeń. Znajdują one wsparcie w wiarygodnych zeznaniach świadka B. K.. Strona powodowa złożyła należycie uwierzytelniane odpisy dokumentów, co jest wystarczające w świetle art. 129 §2 k.p.c.

Przez fakt połączenia spraw nie straciły one swojej procesowej odrębności. Ma to znaczenie m.in. dla odrębnego rozstrzygnięcia o kosztach i wynagrodzeniu kuratora w każdej z połączonych spraw.

W sprawie początkowo prowadzonej pod sygn. akt XI GC 2106/18 powód wygrał w całości.

O kosztach procesu orzeczono więc w oparciu o treść art. 98 kpc stosownie do którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Powodowi należy się więc zwrot całych poniesionych kosztów procesu. Na koszty te składa się opłata od pozwu 250zł, zaliczka na kuratora 720zł i wynagrodzenie radcy prawnego 1800zł ustalone w stawce minimalnej obliczonej adekwatnie do wartości przedmiotu sporu na podstawie §2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.).

Z uwagi na datę powołania kuratora jego wynagrodzenie ustalono w oparciu o §1 ust 3 w zw. z §3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018r w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz. U 2018.536). Ustawodawca wyznaczył granice dla wynagrodzenia kuratora w przedziale od 40% stawki minimalnej do jej pełnej wysokości, niezależnie od tego jakie kwalifikacje zawodowe posiada kurator. W mniejszej sprawie kurator wykazał duże zaangażowanie w prowadzoną sprawę, co Sąd docenia, tym niemniej charakter sprawy, wartość przedmiotu sporu nieznacznie przekraczająca próg wyznaczony dla tej stawki i nakład pracy (obie sprawy prowadzone były od pewnego etapu łącznie) uzasadnia ustalenie wynagrodzenia na poziomie 2/3 stawki minimalnej.

W sprawie początkowo prowadzonej pod sygn. akt XI GC 2107/18 powód wygrał w 70% rozszerzonego powództwa. Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach stanowi art. 100 zd.1 k.p.c. stosownie do którego w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą stosunkowo rozdzielone. Powód wygrał w 70 % i poniósł następujące koszty: opłatę od pozwu w kwocie 359zł, zaliczkę na kuratora 720zł i wynagrodzenie radcy prawnego 1800zł ustalone w stawce minimalnej obliczonej adekwatnie do wartości przedmiotu sporu na podstawie §2 pkt 4 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.). Pozwany powinien zwrócić 70% kosztów celowych poniesionych w celu dochodzenia należności, czyli kwotę 2015zł.

O wynagrodzeniu kuratora rozstrzygnięto analogicznie jak w pierwszej ze spraw.

Powódka nie uiściła opłaty od rozszerzonego powództwa, w związku z czym stosownie do wyniku tego procesu nakazano pobrać od stron na podstawie art. 130³ §2 k.p.c. in fine odpowiednie części opłaty.

Mając na uwadze powyższe rozstrzygnięto jak w sentencji

ZARZĄDZENIE

1.(...)

2. (...)

- (...)

- (...)

3. (...)