

Sygn. akt I C 1714/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Joanna Dalba

Protokolant Sylwia Łyś

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. (...)

przeciwko S. K.

o zapłatę

- 1. zasądza od pozwanego S. K. na rzecz powoda M. (...) kwotę 2.833,02 zł. (dwa tysiące osiemset trzydzieści trzy złote i dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę od dnia 15 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty;**
- 2. zasądza od pozwanego S. K. na rzecz powoda M. (...) kwotę 742,- zł. (siedemset czterdzieści dwa złote), tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600,- zł. (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

Sygn. akt I C 1714/11

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 czerwca 2011 roku ( data prezentaty sądowej) m. (...) – reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego B. W. ( pełnomocnictwo – k. 3) – wniosło o zasądzenie od S. K. kwoty 2.833,02 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie strona powoda wskazała, że pozwany zajmuje bez tytułu prawnego część lokalu mieszkalnego nr (...) położony przy al. (...) w W.. Powstała z tego tytułu zaległość obliczona na dzień 30 kwietnia 2011 roku wyniosła 2 803,60 zł z tytułu należności głównej oraz 39,42 zł z tytułu odsetek ustawowych, co łącznie daje kwotę 2 833,02 złotych dochodzoną niniejszym pozwem. Powód wskazał, że pismem z dnia 10 marca 2011 roku pozwany został wezwany do uregulowania zaległości, lecz nie dokonał spłaty zadłużenia. (**pozew z załącznikami – k. 1 – 11v**)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 30 czerwca 2011 roku Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie nakazał pozwanemu, aby zapłacił stronie powodowej kwotę 2.833,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 635,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni albo wniósł w tym terminie sprzeciw. (**nakaz zapłaty – k. 13**)

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty złożonym w dniu 25 lipca 2011 r. (data prezentaty sądowej) pozwany S. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu.

Na uzasadnienie swego żądania pozwany podniósł, że zgodnie z prawem jest najemcą całości lokalu nr (...) w budynku przy Al. (...), gdyż jako zstępny wstąpił w stosunek najmu w miejsce zmarłego ojca – R. K., który na podstawie umowy najmu z dnia 1 października 1975 roku był najemcą całego spornego lokalu, a nie tylko jego części. Pozwany dla uzasadnienia powyższego stanowiska powołał się również na fakt, iż wskazana umowa najmu nigdy nie została jego ojcu wypowiedziana. (**sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 14 – 15v**)

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

W dniu 15 grudnia 1967 roku Bank (...) w W. przydzielił R. K. (ojcu pozwanego), jako pracownikowi tego zakładu pracy, mieszkanie służbowe nr (...) położone w W. przy al. (...) 75 (niegdyś ul. (...). Ś.) obejmujące łącznie zgodnie z treścią przedmiotowej decyzji (...) izb powierzchni użytkowej 26 m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> z przynależnościami. Do zamieszkania uprawniona była oprócz ojca pozwanego - R. K. jego córka G. K.. (**kserokopia decyzji Banku (...) S.A. w W. z dnia 15.12.1967r. – k. 10**)

W dniu 1 października 1975 roku pomiędzy Zarządem (...) a R. K. doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego ówczasie przy ul. (...) (obecnie al. (...)) składającego się z powierzchni użytkowej 64,09 m<sup>2</sup>, mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>. (**umowa najmu lokalu z dnia 01.10.1975 r. – k. 11**)

W dniu 3 stycznia 1977 roku Urząd Dzielnicowy (...) na mocy decyzji o przydzielenie lokalu mieszkalnego przyznał T. K. część lokalu (...) w domu nr (...) przy ul. (...) składającego się z pokoju o powierzchni 27,43 m<sup>2</sup> z używalnością kuchni i pomieszczeń przynależnych, przedpokoju wc oraz łazienki. Zgodnie z powyższą decyzją do zajmowania lokalu uprawnione były łącznie z najemcą córka D. K. i wnuk S. K.. (**ustalenia sądu w sprawie I C 1210/10 – k. 76**)

W dniu 21 kwietnia 2006 roku zawarto aneks do tej umowy, zgodnie z którym S. K. wstąpił w stosunek najmu części lokalu wspólnego oznaczonego nr (...) przy Al. (...) w W. w miejsce zmarłego najemcy – swojej babki T. K. z dniem 31.03.1985 roku na podstawie przepisu art. 691 Kodeksu cywilnego. (**aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego – k. 47 akt sprawy I C 1210/10**)

R. K. zmarł w dniu 31 października 2006 roku. (**bezsporne**)

Pismem z dnia 12 kwietnia 2007 roku M. (...) odmówiło uznania, że pozwany wstąpił w stosunek najmu pokoju o powierzchni 14,92 m<sup>(2)</sup> w lokalu mieszkalnym nr (...) przy Al. (...) w W. w miejsce zmarłego ojca, argumentując swoje stanowisko tym, że zajmowana przez pozwanego część lokalu nr (...) spełnia warunki lokalu zamiennego, zaś w przypadku potwierdzenia wstąpienia w stosunek najmu do pozostałej części wskazanego lokalu powstanie przesłanka uprawniająca do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) ( **pismo – k. 64 akt I C 1210/10** ).

W dniu 15 maja 2007 roku S. K. wystąpił przeciwkom. (...) do tut. Sądu z pozwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu pokoju o powierzchni 14,92 m<sup>(2)</sup> w lokalu mieszkalnym nr (...) przy Al. (...) w W. w miejsce zmarłego ojca R. K.. ( **pozew – k. 1 – 2 akt I C 732/07** )

Na mocy prawomocnego wyroku z dnia 17 sierpnia 2007 roku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie sygn. akt I C 732/07 powództwo oddalono. (**wyrok – k. 40 akta I C 732/07**)

Pozwem z dnia 17 czerwca 2010 r. ( data stempla pocztowego) m. (...) wniosło o orzeczenie opróżnienia części lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) w W. przez S. K., tj. pokoju o powierzchni 14,94 m<sup>(2)</sup>. ( **pozew i załączniki - k. 1-16 akt I C 1210/10** ).

Na mocy prawomocnego wyroku z dnia 15 marca 2011 roku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie sygn. akt I C 1210/10 nakazano S. K. opuszczenie i opróżnienie pokoju o powierzchni 14,94 m<sup>2</sup> oraz wydanie go Miastu S. W.. (**wyrok – k. 72 akt I C 1210/10**)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dokumenty znajdujące się akt niniejszej sprawy, aktach sprawy o sygn. I C 1210/10 oraz aktach sprawy o sygn. I C 686/11.

Wyżej wskazane dokumenty nie nasuwały wątpliwości, co do swej prawdziwości i autentyczności. Ich prawdziwość nie była kwestionowana przez strony oraz w świetle wszechstronnej oceny materiału dowodowego nie budziła wątpliwości.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawę roszczenia dochodzonego przez stronę powodową stanowi art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U. z 2011 r., Nr 224, poz. 1342), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od takiej osoby odszkodowania uzupełniającego. 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.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że strona powodowa jest właścicielem przedmiotowego lokalu, a najemcą lokalu był pozwany. Sporną kwestią było natomiast to, czy pozwany jest najemcą całości lokalu, czy też - jak twierdziła strona powodowa – S. K. zajmował przedmiotową część mieszkania bez tytułu prawnego.

W tym zakresie wskazać należy, że na mocy wyroku z dnia 17 sierpnia 2007 roku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie sygn. akt I C 732/07 również i ta kwestia nie może budzić w niniejszej sprawie jakichkolwiek wątpliwości. Zgodnie bowiem z art. 365 par. 1 k.p.c. Sąd jest związany ww. wyrokiem.

Związanie Sądu tym orzeczeniem oznacza zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet niedopuszczalność prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego (zob. wyrok SN z dnia 8 marca 2010 r., Sygn. II PK 249/09, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 22 stycznia 2009 r., Sygn. V ACa 551/08), a trzeba podkreślić, że w sprawie Sygn. akt I C 732/07 postępowanie dowodowe było przeprowadzone. Prawomocność materialna wyroków wyraża zatem nakaz przyjmowania, że w tej sytuacji stan prawny przedstawia się tak jak to wynika z zawartego w orzeczeniu rozstrzygnięcia, a więc z ostatecznego rezultatu tego rozstrzygnięcia uwzględniającego stan rzeczy na datę zamknięcia rozprawy.” (zob. wyrok SN z dnia 18 czerwca 2009 r., Sygn. akt II CSK 12/09).

Wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2007 r. w sprawie sygn. akt I C 732/07 oddalono powództwo o ustalenie. W świetle dokumentów akt sprawy – można jednoznacznie stwierdzić, że przedmiotem ustalenia było wstąpienie w stosunek najmu pokoju o powierzchni 14,94 m<sup>2</sup> w lokalu mieszkalnym nr (...) przy Al. (...) w W. w miejsce zmarłego ojca R. K.. Tym samym należy zatem uznać, że pozwany zajmował część lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy al. (...) w W. bez tytułu prawnego.

Pismem z dnia 2 marca 2010 roku pozwany został wezwany do wydania stronie powodowej części lokalu, której najemcą był zmarły R. K. w terminie 30 dni. Pozwany odebrał pismo w dniu 5 marca 2010 roku, lecz mimo to nadal zajmował ww. część lokalu.

W ocenie Sądu strona powodowa w sposób należyty wykazała podstawę faktyczną dochodzonych przez siebie roszczeń. Załączając do akt kartotekę konta S. K. oraz przedsądowe wezwanie do zapłaty w sposób należyty udowodniła

wysokość dochodzonego roszczenia wynikającego z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Tym samym strona powodowa przedstawiła wszystkie niezbędne dokumenty pozwalające na precyzyjne ustalenie kwoty należnego odszkodowania.

Należy zauważyć, że wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornej części lokalu przez pozwanego w okresie wskazanym w pozwie wynikała z uchwały Rady M. (...) z dnia 2.10.2008r. nr (...) w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem m. (...) na lata 2008 – 2012. W § 11 ust. 1 załącznika nr 2 do tej uchwały określona została wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jako 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego przez Wojewodę (...) dla m. (...) za (m<sup>2</sup>) powierzchni użytkowej lokalu. W okresie objętym żądaniem pozwu w/w wskaźnik przeliczeniowy kształtował się następująco: od 1.04.2010 r. do 30.09.2010 r. – 5.912 zł (Dz. Urz. Woj. M.. Nr 63, poz. 920); od 1.10.2010 r. do 31.03.2011 r. – 7.060 zł (Dz. Urz. Woj. M.. Nr 168, poz. 4183); od 1.04.2011 r. do 30.09.2011 r. – 6.963 zł (Dz. Urz. Woj. M.. Nr 45, poz. 1502).

Tym samym stawka odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w stosunku miesięcznym wynosiła odpowiednio: od 1.04.2010 r. do 30.09.2010 r. – 14,78 zł/m<sup>2</sup>; od 1.10.2010 r. do 31.03.2011 r. – 17,65 zł/m<sup>2</sup>; za kwiecień 2011 r. – 17,41 zł/m<sup>2</sup>. Ponieważ powierzchnia części lokalu, z której pozwany korzystał bez tytułu prawnego wynosiła 22,29 m<sup>2</sup>, zatem kwota odszkodowania stanowiła w stosunku miesięcznym odpowiednio: za okres od 1.04.2010 r. do 30.09.2010 r. – 329,45 zł/m<sup>2</sup>; od 1.10.2010 r. do 31.03.2011 r. – 393,42 zł/m<sup>2</sup>; za kwiecień 2011 r. – 388,01 zł/m<sup>2</sup>. Do tak określonych kwot należało doliczyć zaliczkowe opłaty na centralne ogrzewanie w wysokości 3,50 zł/m<sup>2</sup>, co miesięcznie daje kwotę rzędu 78,02 zł. Po doliczeniu tej kwoty do wyliczonych miesięcznych kwot odszkodowania otrzymujemy odpowiednio: za okres od 1.04.2010 r. do 30.09.2010 r. – 407,47 zł/m<sup>2</sup>; od 1.10.2010 r. do 31.03.2011 r. – 471,44 zł/m<sup>2</sup>; za kwiecień 2011 r. – 466,09 zł/m<sup>2</sup>. Od tych kwot były naliczane odsetki, co znalazło również odzwierciedlenie w kartotece konta pozwanego (k. 5-7).

Tymczasem pozwany, jak sam przyznał, uiszczał za sporną część lokalu czynsz w takiej samej wysokości, jak za tę część lokalu, którego był najemcą. Twierdził bowiem, że w umowie najmu nie było napisane, że po śmierci ojca ma obowiązek płacić większy czynsz z tytułu najmu jego części lokalu (k. 56).

Należy jednak podkreślić, że te twierdzenia pozwanego są nieuprawnione, albowiem pozwany nie wstąpił w stosunek najmu w miejsce zmarłego ojca, zatem z tytułu korzystania z tej części lokalu bez podstawy prawnej był obowiązany uiszczać m. (...) odszkodowanie we wskazanej powyżej wysokości, a nie czynsz. Wysokość tego odszkodowania została natomiast ustalona w wysokości wyższej niż stawka czynszu zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały Rady M. (...) z dnia 2.10.2008r. nr (...) w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem m. (...) na lata 2008 – 2012, obowiązującej w okresie, którego dotyczy pozew. Zatem należności pozwanego wobec M. (...) z tytułu korzystania z przedmiotowej części lokalu za cały sporny okres wyniosły w sumie 5.862,41 zł (razem odsetkami), podczas gdy pozwany uregulował jedynie kwotę 3.012,55 zł. (kartoteka konta – k. 5-7). Tym samym należało zasądzić na rzecz strony powodowej kwotę 2.833,02 zł.

Mając na uwadze powyższe na mocy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2011 r., Nr 224, poz. 1342) powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Rozstrzygnięcie w zakresie odsetek ustawowych Sąd oparł na przepisach art. 481 § 1 k.c. i art. 482 § 1 k.c. i wydał rozstrzygnięcie zgodnie z żądaniem pozwu, zasądzając odsetki od kwoty 2.833,02 złotych począwszy od dnia 15 czerwca 2012 roku (tzn. dnia wniesienia pozwu) do dnia zapłaty.

Należy zaznaczyć, iż podstawową zasadą dotyczącą kosztów procesu jest zasada odpowiedzialności za wynik postępowania. Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na

jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Kosztami niezbędnymi poniesionymi przez powoda w toku procesu była opłata sądowa od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego reprezentującego go pełnomocnika.

W związku z tym, Sąd zasądził od pozwanego kwotę 142 zł z tytułu obowiązku zwrotu uiszczonej przez powoda opłaty od pozwu. A nadto mając na uwadze charakter sprawy, niezbędny nakład pracy pełnomocnika pozwanego w przyczynieniu się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia, zasądził na rzecz pozwanych od powoda w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 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 (Dz.U.2013.490) kwotę 600,00 zł tytułem zwrot kosztów zastępstwa procesowego.

Oznacza to, że pozwany jest zobowiązany zwrócić powodowi łącznie 742,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, wobec czego Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

## ZARZĄDZENIE

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu.