

Sygn. akt I C 1405/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO w SR Iwona Kizerwetter-Kramarz

Protokolant Joanna Bobińska

po rozpoznaniu w dniu 07 lutego 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...)

przeciwko M. K.

o zapłatę

orzeka:

1. Zasądza od pozwanego M. K. na rzecz powoda miasta (...) odsetki w kwocie złotych 3.089,08 (dwadzieścia trzy tysiące osiemdziesiąt dziewięć 08/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty;
2. Zasądza od pozwanego M. K. na rzecz powoda miasta (...) koszty postępowania, których szczegółowe wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu mając na uwadze wynik postępowania.

Sygn. akt I C 1405/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 marca 2012 złożonym w dniu 12 kwietnia 2012 roku (data prezentaty) powód miasto (...) wystąpił przeciwko pozwanemu M. K. o zasądzenie kwoty 20.687,37 złotych wraz ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wyjaśnił, że pozwany zamieszkiwał w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wraz ze swoją babką – A. W. (1), która była najemczynią lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 3 lutego 1975 roku. Najemczyni zmarła 11 lutego 2003 roku o czym powód jako wynajmujący został poinformowany dopiero w 2008 roku. Do tego czasu wszelka korespondencja była kierowana do najemczyni. W związku z zajmowaniem przez pozwanego lokalu bez tytułu prawnego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa wyrokiem zaocznym z dnia 9 czerwca 2010 roku w sprawie sygn. akt II C 225/10 orzekł eksmisję pozwanego z przedmiotowego lokalu, która została wykonana w dniu 13 kwietnia 2011 roku. Pozwany zajmując wskazany lokal nie dokonywał zapłaty odpowiadającej wysokości należności za bezumowne korzystanie z lokalu wobec czego zadłużenie z tego tytułu za okres od 1 listopada 2005 roku do 12 kwietnia 2011 roku wynosi wraz z odsetkami kwotę dochodzoną pozwem, na która składają się: opłaty za świadczenia – 1.142,21 zł, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu – 16.456,08 zł, skapitalizowane odsetki – 3.089,08 zł. (**pozew wraz z załącznikami – k. 1 – 43**)

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 czerwca 2012 roku złożonej w dniu 18 czerwca 2012 r. (data prezentaty sądowej) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie strony powodowej kosztami postępowania sądowego. Z ostrożności procesowej pozwany o oddalenie roszczenia o zapłatę odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego i ograniczenie zobowiązania pozwanego do kwoty zaległej opłaty za świadczenia wraz z odsetkami za zwłokę, po ich poprawnym udokumentowaniu przez powoda.

W uzasadnieniu pozwany podniósł m.in., że powód otrzymał wniosek pozwanego o przydział przedmiotowego lokalu zgodnie z art. 691 § 1 k.c. Powód był wzywany do przedstawienia sposobu naliczenia wysokości 3% wskaźnika służącego do naliczenia wysokości odszkodowania, zgodnie z art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku. Powód odrzucił oba wnioski oraz wprowadzał zmiany wysokości czynszu niezgodnie z obowiązującym prawem, w szczególności doręczając je bez zachowania terminów wypowiedzenia wynikających z art. 8a ww. ustawy. (**odpowiedź na pozew wraz z załącznikami – k. 48 – 52**)

Na rozprawie w dniu 26 czerwca 2012 roku pełnomocnik powoda podtrzymując żądanie pozwu wskazał, że w pozwie doszło do omyłkowego wskazania lokalu nr (...), a nie lokal nr (...). Z kolei pełnomocnik pozwanego (pełnomocnictwo – k. 55) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podniósł, że co do zasady pozwany nie kwestionuje swojej odpowiedzialności, co do zapłaty świadczenia głównego w postaci odszkodowania, ale wątpliwości budzi termin naliczania odsetek. (**protokół – k. 63**)

W dniu 17 września 2012 roku, Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny wydał wyrok, w którym w punkcie 1 zasądził od pozwanego M. K. na rzecz powoda miasta (...) kwotę 17.598,29 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, w punkcie 2 zasądził od pozwanego M. K. na rzecz powoda miasta (...) kwotę 2.557,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, zaś w punkcie 3 oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Oddalona część powództwa obejmowała kwotę skapitalizowanych odsetek. (**wyrok – k. 70, uzasadnienie – k. 77 – 83**)

Od ww. orzeczenia powód złożył apelację (**apelacja – k. 88 – 90**), na skutek której Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy wydał w dniu 14 marca 2013 r. wyrok, w którym zaskarżony wyrok został uchylony w punktach 2 i 3 i w tym zakresie sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, przy czym sądowi temu pozostawione zostało rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego. (wyrok – k. 109)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 3 lutego 1975 roku doszło do stwierdzenia przedmiotu i warunków najmu oraz podpisania umowy o najem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. pomiędzy miastem (...) a A. W. (1). (**stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – k. 4-5**)

Według pisemnego oświadczenia najemczyni złożonego w dniu 22 maja 1998 roku w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał wraz z nią M. K.. (**oświadczenie – k. 6**)

W dniu 11 lutego 2003 roku zmarła A. W. (2). (**kserokopia odpisu zupełnego aktu zgonu – k. 7**)

Począwszy od miesiąca czerwca 2005 roku opłaty za mieszkanie wynosiły kwotę 373,60 zł. (**„aneks” – k. 52 akt lokalowych**)

Od 1 kwietnia 2006 roku łączne opłaty za przedmiotowy lokal mieszkalny wynosiły 381,34 zł. (**„aneks” – k. 8**). Od 1 lipca 2007 roku z uwagi na zmianę stawek opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków łączne opłaty za lokal stanowiły kwotę 390,80 zł. (**zawiadomienie – k. 9**)

Miasto (...) skierowało do A. W. (1) upomnienie datowane na dzień 10 stycznia 2008 roku z informacją o obowiązku wywiązywania się z płatnością należności we właściwym terminie i wysokości. Wskazano jednocześnie, że stan zaległości na dzień 31 grudnia 2007 roku za lokal nr (...) przy ul. (...) wynosi łącznie 3.734,34 zł /zaległość podstawowa 3.134,88 zł, odsetki za zwłokę 599,46 zł/ (**upomnienie – k. 10**)

W związku z powzięciem informacji o śmierci najemcy przez Zakład (...) został wezwany pismem z dnia 21 lipca 2008 roku do zgłoszenia się do siedziby administracji w celu wyjaśnienia spraw związanych z lokalem, który jest przez niego zajmowany po śmierci najemcy – A. W. (2), tj. od dnia 11 lutego 2003 roku. (**wezwanie wraz z recepisem – k. 11 – 11v**)

Kolejnymi zawiadomieniami z dnia 11 grudnia 2008 roku, 6 stycznia 2009 roku powód informował M. K. o zmianie opłat za bezumowne korzystanie z lokalu, które wynosiły odpowiednio od 1 grudnia 2008 roku – 424,82 zł, od 1 stycznia 2009 roku – 424,82 zł. (**zawiadomienia o zmianie opłat za bezumowne korzystanie z lokalu – k. 13 – 14**)

Zawiadomieniem z dnia 27 stycznia 2009 roku powód zawiadomił M. K. o zmianie wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, które od dnia 1 lutego 2009 roku wynosić miało 851,84 zł. W zawiadomieniu powód wyjaśnił, iż na podstawie art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz uchwały nr XLI/1272/2008 Rady m. (...) z dnia 2 października 2008 roku w sprawie uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta (...) na lata 2008-2012 odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w skali roku w wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonych przez Wojewodę (...) dla m. (...). (**zawiadomienie o zmianie opłat za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z recepisem – k. 15 – 15v**)

Od 1 stycznia 2010 roku opłaty za lokal mieszkalny wynosiły łącznie 928,56 zł (**zawiadomienie o zmianie opłat za bezumowne korzystanie z lokalu – k. 20**).

Od 1 maja 2010 roku stanowiły łączne zobowiązanie z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz inne świadczenia wynosiło 947,42 zł. (**zawiadomienie o zmianie opłat za bezumowne korzystanie z lokalu – k. 21**) Natomiast od 1 lutego 2011 roku ww. zobowiązanie wzrosło do kwoty 1.076,98 zł. (**zawiadomienie o zmianie opłat za bezumowne korzystanie z lokalu – k. 26**)

Zgodnie z oświadczenia złożonego w dniu 17 listopada 2010 roku wraz z M. K. w lokalu zamieszkiwał A. J.. (**oświadczenie – k. 22**)

Eksmisja pozwanego z przedmiotowego lokalu mieszkalnego została wyznaczona na 13 kwietnia 2011 roku, jednak pozwany dokonał dobrowolnego zdania lokalu w dniu 12 kwietnia 2011 roku składając oświadczenie o zwrocie lokalu z jednoczesnym zdaniem w Zakładzie (...) kluczy do lokalu oraz kluczy do drzwi wejściowych do budynku i na korytarz. (**zawiadomienie o wyznaczeniu terminu eksmisji – k. 25, oświadczenie wraz z potwierdzeniem odbioru kluczy przez pracownika ZGN – k. 133 akt lokalowych**)

Wezwaniem z dnia 21 lipca 2011 roku powód wezwał M. K. do zapłaty kwoty 20.305,03 zł za okres bezumownego dysponowania przez niego lokalem mieszkalnym w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma. (**wezwanie do zapłaty wraz z recepisem – k. 41 – 41v**)

Naliczenie należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu miasta (...) dokonywane jest przez system komputerowy. Zobowiązanie ustalone jest na 1 dzień każdego miesiąca zaś płatność winna nastąpić do 10 dnia danego miesiąca. Po tym dniu rozpoczyna się naliczanie odsetek tj. od 11 dnia miesiąca. Każda wpłata dokonywana przez osobę zajmującą lokal pomniejsza kwotę zaległości i nie jest rozliczana w ramach bieżącego rozliczenia. (**zeznania świadek A. B. – k. 153 – 154**)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści oraz akta lokalowej, jak i kartotek konta przedłożonych przez powoda w tym także prywatnych wyliczeń wykonanych przez starszą księgową pracującą w ZGN (...). W ocenie Sądu dokumenty te stanowią pełnowartościowy materiał dowodowy. Zebrane dowody stanowiły wystarczającą podstawę do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność ustalenia prawidłowości wyliczenia należności przysługujących powodowi. Zgodnie z przepisem art. 287 k.p.c. dowód z opinii biegłego przeprowadza się wówczas, gdy do rozstrzygnięcia sprawy wymagane są wiadomości specjalne. Jednakże w świetle przedłożonych wyliczeń znajdujących się na kartach 138 -151 aktu niniejszego postępowania Sąd miał możliwość dokonania weryfikacji wyliczenia dochodzonej należności w sposób, który nie wymagał już posiadania przez Sąd wiadomości specjalnych. Mając na względzie powyższe Sąd oddalił zgłoszony wniosek dowodowy.

Wskazać także należy, że sprawa ta była przedmiotem rozważań Sądu Okręgowego w Warszawie, który uchylając wcześniej wydany wyrok wyznaczył wiążące, stosownie do art. 386 § 6 k.p.c. dla tut.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne.

Bezspornie pozwany M. K. zajmował od dnia śmierci swojej babki A. W., tj. od 11 lutego 2003 roku lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. bez tytułu prawnego.

W obecnym postępowaniu powód dochodził należności odsetkowych za opóźnia się ze spełnieniem świadczenia tj. zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie wraz z opłatami za „media”.

Powód dochodził należności za okres od 1 listopada 2005 roku do dnia 12 kwietnia 2011 roku.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż podstawą prawną rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest przepis art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 739). Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Stosownie do treści art. 481 §§ 1 i 2 k.c. Jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli zaś stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.

Zwrócić należy uwagę, że pozwany był informowany przez powoda o zmianach wysokości zarówno stawki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu jak i opłat niezależnych od powoda i to zarówno w formie listów poleconych jak i zwykłych, w aktach lokalowych przy każdym skierowanym do pozwanego zawiadomieniu znajduje się koperta z recepisem, co wskazuje na przesłanie pism w sposób prawidłowy. Ponadto część zawiadomień został przez pozwanego odebrana osobiście o czym świadczą złożone przez niego podpisy pod zawiadomieniami (k.105, k. 108 akt lokalowych). Nadto M. K. osobiście zwrócił się do Zakładu (...) o kierowanie do niego wszelkiej korespondencji w formie listów zwykłych, nie zaś poleconych, albowiem z uwagi na częste wyjazdy nie, pojawiający się problemy z ich odbiorem (k. 16 akt).

Dodatkowo o wiedzy pozwanego w odniesieniu do wysokości jego zobowiązania stanowią pisma jakie kierował do powoda, kwestionując zwiększenie kwoty należności (k. 89, k. 84 akt lokalowych). Na marginesie wskazać należy, że pozwany na bieżąco informowany był o stanie zadłużenia przez powoda, w formie upomnień, które odbierał osobiście, a które znajdują się w aktach lokalowych.

W tym stanie rzeczy uznać należy, że w momencie braku dokonania zapłaty przez pozwanego powód uprawniony był do naliczenia odsetek od nieuregulowanego zobowiązania, co też strona powodowa czyniła. Kolejność czynności przeprowadzonych w tym zakresie powód zobrazował w tabeli sporządzonej przez starszą księgową, która obrazowała miesiąc po miesiącu jak kształtowało się zadłużenie oraz jak naliczane były odsetki od wskazanych kwot. Sąd analizując przedłożoną tabelę wraz z kartoteką konta oraz mając na uwadze, że stopa odsetek przyjęta przez powoda stanowiła równowartość stopy odsetek ustawowych¹ zgodnie ze wskazaniami na kartach 138 – 151 uznał wyliczenia powoda za w pełni zasadne.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 482 § 1 k.c., który stanowi, że 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 dłużnej sumy. Zatem, Sąd zasądził na rzecz powoda odsetki ustawowe od dnia wniesienia pozwu w sprawie oraz ustalił termin końcowy na dzień zapłaty.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu Sąd oparł na przepisie art. 98 uznając, że powód wygrał sprawę w całości. Jednocześnie zgodnie z treścią art. 108 § 1 Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Sąd może jednak rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu; w tej sytuacji, po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, referendarz sądowy w sądzie pierwszej instancji wydaje postanowienie, w którym dokonuje szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony. (punkt 2 wyroku)

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.

1

15-12-2008 13,00% Dz.U.2008.220.1434 15-10-2005 11,50% Dz.U.2005.201.1662 10-01-2005 13,50%
Dz.U.2005.3.16