

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

1. Pozwem z dnia 25 czerwca 2020 r. (data prezentaty) powód D. K. wniósł o zasądzenie od R. T. kwoty 53 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie i korzystanie z jego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. za okres od dnia 1 listopada 2017 r. do 31 października 2018 r. (w kwocie 1 500 zł miesięcznie) i od 1 listopada 2018 r. do 31 grudnia 2019 r. (w kwocie 2 500 zł) miesięcznie. (pozew, k. 3-25)

2. Pozwany R. T. pismem z dnia 7 września 2020 r. wniósł sprzeciw od wydanego w sprawie nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Pozwany wskazał, że w lokalu zamieszkuje na podstawie ustnej umowy najmu zawartej na czas nieokreślony, toteż o zapłacie odszkodowania nie może być mowy. (sprzeciw, k. 256-257)

3. Pismem z dnia 9 marca 2022 r. (data prezentaty) powód cofnął powództwo w części przekraczającej kwotę 27 000 zł ze zrzeczeniem się roszczenia i wskazał, że aktualnie dochodzi kwot po 500 zł miesięcznie za okres od 1 listopada 2017 r. do 31 października 2018 r. i 1 500 zł miesięcznie za okres od 1 listopada 2018 r. do 31 grudnia 2019 r. W pozostałym zakresie podtrzymał powództwo. (modyfikacja powództwa, k. 383-388; pismo precyzujące, k. 396-399).

Ustalenia faktyczne

4. D. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 22 grudnia 2009 r. Lokal ma 2 pokoje, kuchnię, przedpokój i łazienkę z WC, łącznie 47,90 m² powierzchni.

(akt notarialny, k. 55-59; wydruk i odpis z k.w., k. 60-64)

5. D. K. zawarł w dniu 5 maja 2015 r. umowę najmu powyższego lokalu na czas określony (12 miesięcy) z T. J.. Lokal był umeblowany i wyposażony w m. in. pralkę, kuchenkę gazową, lodówkę, telewizor i odkurzacz, co stwierdzono w protokole zdawczo-odbiorczym z 9 maja 2015 r. Dnia 20 maja 2015 r. strony zawarły aneks do tej umowy, w którym wskazano, że prawo do zamieszkania lokalu będzie miał także współlokator R. T., będzie on też wyłącznie uprawniony do odbioru wpłaconej na podstawie umowy kaucji. Aneksem z 10 października 2015 r. R. T. oświadczył, że zrzeka się prawa do otrzymania zwrotu kaucji, która będzie podlegała zwrotowi najemcy, na co strony umowy najmu wyraziły zgodę.

(umowa najmu, k. 65-69; protokół zdawczo-odbiorczy, k. 72-75; aneks, k. 70; aneks nr (...), k. 71)

6. Po upływie czasu, na jaki zawarta została powyższa umowa, była ona kontynuowana na podstawie ustnego porozumienia obu stron. Pismem z dnia 20 marca 2017 r. D. K. oświadczył, że wypowiada T. J. umowę najmu za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia z powodu nieterminowego regulowania należności czynszowych. Wezwał najemcę do opuszczenia lokalu najpóźniej do 30 czerwca 2017 r. i uprzedził go o tym, że dalsze zajmowanie lokalu po tym terminie wiązać się będzie z zapłatą kary umownej za zwłokę w zwrocie najmu. T. J. potwierdził odbiór pisma jeszcze tego samego dnia. D. K. wysłał pismo o tożsamej treści również pocztą 22 marca 2017 r., które najemca odebrał 29 marca 2017 r. Pismo informujące o wypowiedzeniu umowy najmu i wzywające do wydania lokalu do 30 czerwca 2017 r. D. K. przedstawił także lokatorowi – R. T., który potwierdził zapoznanie się z nim 20 marca 2017 r. R. T. i T. J. nie zastosowali się do terminu wskazanego w wezwaniu.

(pismo o wypowiedzeniu, k. 76; pismo z 22.03 z potwierdzeniem nadania, k. 77-79; zpo, k. 80-83; pismo do lokatora, k. 84)

7. Pismem datowanym na dzień 8 sierpnia 2017 r. adwokat umocowana przez D. K. wysłała R. T. wezwanie do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu do 31 sierpnia 2017 r. oraz do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 2 500 zł. W piśmie podano nr konta bankowego D. K.. Pisma tego R. T. nie odebrał, zapoznał się z nim 5 marca 2018 r. (odnotowując, że od października 2017 r. zobowiązał się płacić tysiąc złotych miesięcznie). Tożsame wezwanie zostało wysłane do T. J., który odebrał je 17 sierpnia 2018 r.

(list adwokacki, k. 85-87; potwierdzenie nadania i zpo z adnotacją o zwrocie, k. 88-90; list do najemcy, k. 93-96; potwierdzenie nadania i odbioru, k. 97-99)

8. T. J. wyprowadził się 6 października 2017 r. Pomimo upływu okresu wypowiedzenia i wyprowadzki najemcy R. T. pozostał w zajmowanym mieszkaniu. Poprosił D. K. (w obecności jego matki, J. K., która często mu towarzyszyła), aby mógł pozostać w mieszkaniu jeszcze parę dni, aby mógł w lokalu posprzątać i znaleźć kolejne miejsce zamieszkania. D. K. przystał na tę prośbę, zastrzegając, że nie oznacza to zawarcia kolejnej umowy najmu. Od października 2017 r. R. T. uiszczal 1 000 zł miesięcznie, którą D. K. zaliczał na poczet odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Wpłaty dokonywał w gotówce, gdy D. K. ze swoją matką przychodzili do lokalu.

(przesłuchanie D. K., k. 371v, 372; przesłuchanie R. T., k. 373)

9. Pismem z dnia 11 grudnia 2017 r. D. K. wezwał R. T. do opuszczenia, opróżnienia i wydania zajmowanego lokalu i poinformował o prawie do naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. R. T. potwierdził zapoznanie się z pismem tego samego dnia. Dnia 6 lutego 2018 r. R. T. otrzymał od D. K. kluczyk do skrzynki pocztowej lokalu.

(wezwanie, k. 106; oświadczenie dot. kluczyka, k. 108)

10. Kolejne wezwanie o podobnej treści D. K. wręczył R. T. dnia 5 marca 2018 r. W piśmie poinformował go także o wniesieniu pozwu o eksmisję do Sądu i zamiarze wniesienia pozwu o odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w kwocie 2 500 zł miesięcznie zgodnie z treścią wezwania sporządzonego przez adwokata i wysłanego 9 sierpnia 2017 r. R. T. potwierdził zapoznanie się z treścią pisma 5 marca 2018 r. i odnotował, że od października 2017 r. płaci tysiąc złotych miesięcznie.

(wezwanie, k. 107)

11. Dnia 22 października 2018 r. R. T. po raz ostatni zapłacił D. K. 1 000 zł odszkodowania za zajmowanie lokalu. Dnia 10 grudnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie wyrokiem w sprawie o sygn. I C 3619/17 nakazał R. T. opróżnienie i opuszczenie wraz z rzeczami lokalu nr (...) i przynależnej do niego piwnicy w budynku przy ul. (...) oraz orzekł, że R. T. nie przysługuje lokal socjalny.

(przesłuchanie D. K., k. 372; fakt znany sądowi z urzędu)

12. Kolejne wezwanie do R. T. D. K. wystosował w piśmie z 14 maja 2019 r. Poinformował w nim, że R. T. przebywa w lokalu bez tytułu prawnego, a wszystkie dotychczas wystosowane wezwania pozostają aktualne, w tym do zapłaty kwoty 2 500 zł tytułem odszkodowania. D. K. poinformował R. T., że od 22 października 2018 r. nie otrzymał jakiegokolwiek wpłaty tytułem odszkodowania za zajmowanie lokalu. W piśmie ponownie podał swój nr konta bankowego do wpłat. Do pisma załączył wykaz otrzymanych dotychczas kwot tytułem odszkodowania. Podobnej treści zawiadomienie i wezwanie D. K. wystosował w piśmie z dnia 6 czerwca 2019 r. Pismem z dnia 11 czerwca 2019 r. uprzedził dodatkowo, że w razie dalszego braku wpłat zrezygnuje z usług dostawy energii elektrycznej i gazu do mieszkania. Kolejne zawiadomienia i wezwania do wydania lokalu i zapłaty odszkodowania D. K. sporządził 14 czerwca 2019 r., 18 czerwca 2019 r., 28 czerwca 2019 r., 4 lipca 2019 r., 6 sierpnia 2019 r., 19 marca 2020 r., 25 marca 2020 r., 5 maja 2020 r. i 5 października 2020 r. R. T. nie odebrał tych wezwań, wracały one jako nieodebrane do nadawcy.

(wezwanie, k. 109-119; wezwanie, k. 120-121; informacja, k. 132-135; wezwanie z 14.06, k. 136-147; wezwanie z potwierdzeniem nadania i zwrotu, k. 148-151; wezwanie, k. 152-157; wezwanie k. 156-166; wezwanie, k. 167-178;

potwierdzenia nadania i kopie kopert, k. 226-246; wezwania z 2020 r., k. 283-286; potwierdzenia nadania i kopie kopert, k. 287-294)

13. Od 12 stycznia 2017 r. właściciel lokalu był obowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych w wysokości 466,67 zł miesięcznie na konto Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Od 1 czerwca 2018 r. opłaty te wynosiły 427,47 zł miesięcznie, od października 2018 r. 429,78 zł miesięcznie, od maja 2019 r. 397,68 zł miesięcznie. W rozliczeniu wody czy mediów występowały niedopłaty, które D. K. również musiał spłacać. Mieszkanie było ubezpieczone w (...) S.A. Do lata 2019 r. D. K. opłacał również rachunki za dostawę paliwa gazowego i energii elektrycznej, po czym rozwiązał umowy z dostawcami usług 3 lipca 2019 r. (z innogy (...) S.A.) i 26 czerwca 2019 r. (z (...) S.A.). Z powodu rozwiązania umów nastąpił demontaż liczników dotyczących lokalu. Dnia 22 lipca 2019 r. R. T. zawarł z innogy (...) S.A. umowę sprzedaży energii elektrycznej, a 5 sierpnia 2019 r. z (...) S.A. umowę dostarczania paliwa gazowego – obie dotyczące lokalu przy ul. (...). Obie umowy weszły w życie po zainstalowaniu nowych liczników pomiarowych. W umowie z innogy (...) S.A. oświadczył, że posiada do lokalu tytuł prawny w postaci umowy najmu.

(zawiadomienia, k. 179-182; rozliczenia, k. 183-189; rachunki, k. 190-221; polisy, k. 222-225; porozumienia o rozwiązaniu umów, k. 339-340; umowa z (...), k. 258-260; umowa z innogy, k. 262-263)

14. R. T. w lokalu wymieniał żarówki, deskę klozetową, wykonywał samodzielnie podobnego rodzaju drobne naprawy.

(przesłuchanie pozwanego, k. 373)

15. Wyrokiem z dnia 26 października 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację od wyroku nakazującego R. T. opuszczenie lokalu.

(wyrok SO, k. 392)

Omówienie dowodów i rozstrzygnięć dowodowych

16. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił głównie na podstawie przedstawionych przez powoda dokumentów, w tym wezwań i zawiadomień kierowanych do pozwanego. Autentyczność tych dowodów nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez pozwanego. Jako dowody prywatne świadczyły o tym, że powód składał pozwanemu oświadczenia wzywające do opuszczenia lokalu i zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, wskazując jednocześnie nr konta bankowego i wysokość żądanego odszkodowania. Również i zeznania samego powoda zasługiwały na wiarę, gdyż wraz z pozostałym materiałem dowodowym sprawy tworzyły spójny i logiczny obraz relacji prawnej pomiędzy stronami.

17. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego tylko w części – w zakresie, w jakim nie były one sprzeczne z innymi zebranymi w sprawie dowodami i twierdzeniami powoda. Główny argument pozwanego, tzn. że pomiędzy stronami zawarto ustną umowę najmu, nie mógł zostać uwzględniony z dwóch przyczyn.

18. Po pierwsze – Sąd w niniejszym postępowaniu był związany na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. wyrokiem eksmisyjnym tutejszego Sądu, jak i wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie oddalającym apelację od tego wyroku. Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Na podstawie wskazanego przepisu inne sądy są związane sentencją oraz motywami stojącymi za wydaniem wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 7 kwietnia 2022 r., sygn. III AUa 1247/20, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2021 r., sygn. III PSK 122/21). Sąd Najwyższy wyjaśniał, że moc wiążąca prawomocnego orzeczenia polega między innymi na zakazie dokonywania ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z ustaleniami i ocenami już w sprawie osądzonej między tymi samymi stronami (postanowienie z dnia 9 listopada 2021 r., sygn. I USK 291/21). Sąd Apelacyjny w Krakowie wyjaśnił, że istota wiążącej mocy prawomocnego orzeczenia sądu polega na tym, iż sąd obowiązany jest uznać, że kwestia prawna, która była przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie, a która ma

znaczenie prejudycjalne w sprawie rozpoznawanej, kształtuje się tak jak to przyjęto we wcześniejszym prawomocnym orzeczeniu. Przesądzenie tej kwestii oznacza, że w późniejszym postępowaniu nie może być ona już ponownie badana, a zatem zachodzi konieczność ograniczenia dowodzenia faktów objętych prejudycjalnym orzeczeniem (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 maja 2021 r., sygn. I ACa 1169/19). Norma prawna wyrażona w art. 365 § 1 k.p.c. służy więc temu, aby Sąd w różnych postępowaniach pomiędzy tymi samymi stronami, a dotyczącymi zbliżonego przedmiotu sporu, nie oceniał pewnej okoliczności prawnej kilkakrotnie i w różny sposób, gdyż groziłoby to dużą niepewnością prawną dla stron postępowania i w pewnym stopniu także dla organów wykonujących orzeczenia. Nie oznacza ona, że Sąd jest związany wszystkimi ustaleniami faktycznymi albo pisemnym uzasadnieniem wyroku we wcześniejszej sprawie – związane dotyczy tylko sentencji orzeczenia i motywów, które do takiego rozstrzygnięcia doprowadziły (a nie kwestii ubocznych)

19. Jednym z przykładów na sytuację, w której art. 365 § 1 k.p.c. znajdzie zastosowanie, jest wystąpienie przez powoda z oddzielnymi pozwami o eksmisję oraz o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W obu postępowaniach badaniu podlega ta sama kwestia – posiadanie przez pozwanego tytułu prawnego do lokalu. Jeśli w sprawie o eksmisję zostanie prawomocnie stwierdzone, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do lokalu i ma obowiązek go wydać powodowi, w późniejszym wyroku w sprawie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu Sąd nie może oprzeć rozstrzygnięcia na innym założeniu – w przeciwnym razie podważałby prawomocny wyrok w sprawie o eksmisję (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 25 października 2018 r., sygn. I ACa 962/17; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 września 2016 r., sygn. VI ACa 870/15). Nie ma przy tym znaczenia, czy strona zgłasza w tym drugim postępowaniu nowe dowody na fakt posiadania tytułu prawnego, czy nie – kwestia ta jest po prostu prawomocnie przesądzona, a Sąd nie może prawomocnego wyroku kwestionować.

20. W tej sprawie pozwany twierdził, że pomiędzy nim a powodem istniała ustna umowa najmu, zawarta w październiku 2017 r. w obecności matki powoda, J. K., i nigdy dotychczas skutecznie nie wypowiedziana. Wnosił ponadto o przesłuchanie matki powoda jako świadka na tę okoliczność. Sąd postanowieniem na rozprawie w dniu 18 listopada 2021 r. pominął ten dowód na podstawie art. 235 (2) § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 365 § 1 k.p.c.1 jako niedopuszczalny – kwestionujący okoliczność, która była podstawą rozstrzygnięcia wyroku eksmisyjnego (brak tytułu prawnego do lokalu po stronie pozwanego). Gdyby w tej sprawie Sąd stwierdził, że pomiędzy stronami istniała umowa najmu, to podważałby motywy stojące za prawomocnym wyrokiem w sprawie o eksmisję (bo wyrok nakazujący eksmisję nie zapadłby, gdyby między stronami istniała umowa najmu). Z tej przyczyny Sąd pominął wniosek o przesłuchanie J. K. w charakterze świadka. Z tych samych powodów co powyżej Sąd nie mógł również uznać, że między stronami istnieje ustna umowa najmu.

21. Po drugie – twierdzenia o istnieniu między stronami ustnej umowy najmu stoją w sprzeczności ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Materiał ten pochodzi głównie od samego powoda, ale część z zawiadomień i wezwań jest opatrzona podpisem pozwanego potwierdzającym zapoznanie się z treścią dokumentu, a co do pozostałej części powód przedstawił potwierdzenia nadania i kopię koperty potwierdzającej zwrot pisma do nadawcy. Niewątpliwie więc od października 2017 r. pozwany był wielokrotnie wzywany do opuszczenia lokalu powoda, a konsekwencje niezastosowania się do wezwania były mu przedstawione, łącznie z żądaniem zapłaty odszkodowania w kwocie 2 500 zł. Miał informację na temat rachunku bankowego powoda, a mimo to uchylał się od zapłaty tej kwoty – zwłaszcza od listopada 2018 r., gdy zaprzestał spłaty w ogóle. Wyjaśnienia pozwanego, jakoby nie uchylał się od zapłaty 1 000 zł od tego czasu, należy ocenić jako nielogiczne (nawet jeśli powód faktycznie przestał lub przychodził rzadziej do lokalu, to pozwany dysponował numerem jego konta bankowego i z wysyłanych wezwań wynikało jednoznacznie, że powód zgadza się na zapłatę na jego konto bankowe).

22. Wersja zdarzeń prezentowana przez pozwanego jest nieprawdopodobna. Pozwany twierdził bowiem, że zawarł ustną umowę najmu, zgodnie z którą mógł swobodnie korzystać z lokalu w dalszym ciągu do czasu aż znajdzie sobie inne mieszkania, a wszystkie kierowane do niego wezwania były „podkładką” dla tego, aby powód mógł nie płacić podatku od najmu (bo zdaniem pozwanego odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nie jest opodatkowane podatkiem dochodowym). Nie ma jednak żadnego dowodu, który potwierdzałby, że wysyłane przez powoda zawiadomienia były sporządzone dla pozorów. Fakt, że powód – będący w dość przeciętnej sytuacji materialnej,

skoro cofnięcie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego motywował też względami finansowymi – zwrócił się do adwokata o napisanie pisma z dnia 8 sierpnia 2017 r., przemawia przeciwko temu, by pismo to zostało napisane dla pozorów. Byłoby zresztą niezrozumiałe, dlaczego w celu ukrycia czynszu najmu w kwocie 1 000 zł powód wysyłał kategoryczne w brzmieniu wezwania do zapłaty odszkodowania w kwocie 2 500 zł i przy każdej okazji wzywał do opuszczenia lokalu w długich, wyczerpujących pismach. Trudno byłoby też ustalić, w którym momencie ta pozorność się skończyła, skoro powód złożył skuteczny pozew o eksmisję. Pozwany nie przedstawił też żadnych okoliczności, które mogłyby wyjaśniać dlaczego powód miałby akceptować jego pobyt w mieszkaniu za ok. 1000 zł miesięcznie, podczas gdy lokalizacja budynku i jego metraż pozwalały powodowi na uzyskanie czynszu w wyższej wysokości – żadna ze stron nie twierdziła, że są przyjaciółmi, rodziną, dobrymi znajomymi, powód ma jakiś dług wdzięczności względem pozwanego, itd. Warto nadmienić, że poza zeznaniami pozwanego nie ma żadnego dowodu potwierdzającego, jakoby strony zgodnie umówiły się na czynsz w kwocie 1 000 zł miesięcznie. Adnotacje, które pozwany umieścił na wezwaniach z 8 sierpnia 2017 r. i 5 marca 2018 r., wskazywały, że wpłaty na kwotę 1 000 zł wynikały z jego jednostronnej deklaracji, a nie porozumienia z powodem. Z żadnego dowodu nie wynika, aby kwota 1 000 zł miesięcznie wyczerpywała roszczenia powoda względem pozwanego lub by zrzekał się on odszkodowania przewyższającego tę kwotę.

23. Zdaniem Sądu pozwany na potrzeby tej sprawy nadinterpretowuje fakt, że powód w październiku 2017 r. ustnie zgodził się na to, aby pozostał w lokalu jeszcze przez parę dni aby go posprzątać i rozejrzeć się za nowym mieszkaniem. Taka deklaracja nie może być uznana za równoznaczną z ofertą lub akceptacją oferty najmu, gdyż nie zawiera istotnych ustaleń co do czynszu, jaki najemca miałby płacić (jak już wyżej wskazano, takich ustaleń strony nie dokonały – powód domagał się 2 500 zł, a pozwany płacił 1 000 zł do końca października 2018 r.). Istotnymi wyróżniającymi umowę najmu, bez których określenia nie można uznać umowy najmu za zawartą, są określenie przedmiotu najmu i wysokości czynszu (art. 659 § 1 k.c.). Brak ustalenia istotnych postanowień umowy oraz kontekst sytuacyjny (wyprowadzka głównego najemcy, i to także po terminie wynikającym z pisemnego wezwania, obietnica uprzątnięcia lokalu i zabrania swoich rzeczy) prowadzą do wniosku, że powód zgodził się co najwyżej na odroczenie obowiązku wydania lokalu o jakiś rozsądny czas pozwalający pozwanemu wyniesienie swoich rzeczy z mieszkania i pilne poszukanie nowego miejsca do życia. Nie sposób jednak przyjąć, że powód zgadzał się wówczas na to, by pozwany za symboliczną opłatą lub zgoła bez opłaty mieszkał w jego lokalu przez dalsze 4-5 lat. Jeśli nawet ustnie udzielone odroczenie obowiązku wydania lokalu nie było opatrzone terminem, to już pismem z dnia 11 grudnia 2017 r. powód wyraźnie oświadczył brak woli dalszej akceptacji pobytu pozwanego w mieszkaniu i ponowił żądanie bezzwłocznego wydania lokalu.

24. Także rozwiązanie umowy dostawy gazu i energii elektrycznej przez powoda wraz z równoczesnym demontażem liczników świadczą o tym, że powód nie uznawał aby pomiędzy nim a pozwanym istniała jakaś umowa najmu i dokonywali jakichś wspólnych ustaleń w tej sprawie. Paradoksalnie, zachowaniem przemawiającym za brakiem umowy najmu lokalu było też wydanie pozwanemu kluczyka do skrzynki pocztowej przez powoda, skoro motywacją powoda było to, by pozwany nie ignorował wysyłanych do niego wezwań zasłaniając się brakiem dostępu do skrzynki i niemożnością odbioru listów czy awiz do niej wrzuconych.

25. Z racji cofnięcia powództwa w części oraz cofnięcia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego dowód ten nie został przeprowadzony ani pominięty (postanowieniem). Sąd doszedł do wniosku, że z racji wysokości dochodzonego przez powoda żądania przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego nie jest konieczne, a spowodowałoby jedynie przedłużenie i wzrost kosztów postępowania. Choć ściśle, dokładne ustalenie wysokości rynkowej kwoty czynszu możliwego do uzyskania z wynajmu lokalu powoda wymagałoby informacji specjalnych i zasięgnięcia opinii biegłego, to już doświadczenie życiowe, fakty powszechnie znane i znajomość realiów mieszkania w W. pozwalają stwierdzić, że czynsze rynkowe mieszczą się w pewnym przedziale, a czynsz poniżej minimalnego rynkowego poziomu występuje wtedy, gdy istnieją jakieś dodatkowe, mniej typowe okoliczności wpływające na jego wysokość (np. znajomość pomiędzy wynajmującym i najemcą, opłakany stan techniczny lokalu). O żadnych takich szczególnych okolicznościach lub cechach lokalu strony, a zwłaszcza pozwany, nie zeznali, w związku z czym można było przyjąć, że mieszkanie powoda jest w przeciętnym stanie technicznym, pozwalającym na spokojne zamieszkiwanie w nim. Biorąc pod uwagę także to, że budynek przy ul. (...) jest położony w atrakcyjnym miejscu – dzielnicy Ś. (...) W., ok. 15 minut

pieszo do CH A., przystanków tramwajowych w 4 kierunkach i stacji metra Dworzec G., nie sposób było racjonalnie przyjąć, że miesięczny czynsz za ten lokal w okresie 2017-2019 byłby niższy niż 1 500 – 2 000 zł. Jest bowiem faktem powszechnie znanym, nie wymagającym dowodu (art. 228 § 1 k.p.c.), że centrum W. (dzielnica Ś., ale też bliski Ż., W., O.) pozostaje od wielu lat, pod względem kosztów zamieszkania, najdroższą częścią miasta (i bardzo dochodową z punktu widzenia wynajmujących mieszkania), ale jednocześnie popularną do zamieszkania dla osób szukających pracy, studentów, a także turystów. Wskazana przez powoda kwota 1 500 zł zdaniem Sądu jest dolną granicą lub nawet poniżej dolnej granicy rynkowej stawki miesięcznego czynszu za niemal 48-metrowy, dwupokojowy lokal z odrębną kuchnią w centrum W. w okresie 2017-2019 r. Dodać należy, że z racji opłacania kosztów eksploatacyjnych do Spółdzielni powód osiągałby z tej kwoty ok. 1 100 zysku. Sąd przyjął więc tę kwotę jako podstawę do rozstrzygnięcia o żądanej przez powoda odszkodowaniu.

Ocena prawna

26. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie wynikającym z częściowego cofnięcia pozwu, tj. co do kwoty 27 000 zł.

27. Powód dochodził od pozwanego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Podstawą prawną takiego roszczenia jest art. 18 ustawy o z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ust. 1 tego przepisu osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. W myśl ust. 2 odszkodowanie to 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. mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, gdyby mógł nim dysponować (gdyby został opróżniony). Chodzi tu o sytuację hipotetyczną, w której lokal zostaje opróżniony, a właściciel, w uwarunkowaniach prawnych, w jakich funkcjonuje, oraz realiach rynkowych (danej miejscowości, dzielnicy) miałby możliwość wynająć dane mieszkanie (R. Diczek [w:] Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego [w:] Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów, wyd. VII, Warszawa 2020, art. 18). Odszkodowanie nie musi więc być równe kwocie czynszu najmu należnego przed skutecznym wypowiedzeniem umowy (jeśli brak tytułu prawnego wynika z dalszego zamieszkiwania w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu).

28. Pozwany od końca czerwca 2017 r. zajmuje lokal należący do powoda bez tytułu prawnego. Przed tą datą nie był jego najemcą, jego prawo do zamieszkiwania wynikało z prawa najmu przysługującego poprzedniemu najemcy. Od tego czasu pozwany nie uzyskał od powoda nowego tytułu prawnego do przebywania w lokalu, więc powinien był przez cały ten czas opłacać miesięczne odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z mieszkania. Mieszkanie przez cały ten czas nadawało się do zamieszkania, w związku z czym nie ma wątpliwości, że powód – gdyby nie obecność pozwanego – mógłby czerpać z niego dochód w postaci czynszu najmu.

29. Jak już wyżej wskazano, Sąd uznał, że dochodzona przez powoda (po częściowym cofnięciu pozwu) kwota 1 500 zł miesięcznie jest minimalną kwotą lub nawet poniżej minimalnej kwoty, jaką powód mógłby uzyskać na rynku z tytułu miesięcznego czynszu najmu lokalu przy ul. (...) w W.. Zgodnie z cytowanym art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów należało więc przyjąć, że kwota 1 500 zł wyznacza wysokość miesięcznego odszkodowania, które pozwany powinien był uiszczać na rzecz powoda z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

30. Powód dochodził kwot po 500 zł miesięcznie za okres od 1 listopada 2017 r. do 31 października 2018 r. (gdyż w tym czasie pozwany płacił mu 1 000 zł miesięcznie) i 1 500 zł miesięcznie za okres od 1 listopada 2018 r. do 31 grudnia 2019 r. (gdyż za ten okres powód nie otrzymał od pozwanego żadnej wpłaty). W świetle powyższych rozważań takie żądanie powoda jest w całości uzasadnione, w związku z czym Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 27 000 zł.

Odsetki

31. O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem 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. Sąd zgodnie z żądaniem pozwu zasądził odsetki od dnia wniesienia pozwu, gdyż już wtedy pozwany był w opóźnieniu z zapłatą odszkodowania – był on do tego wzywany wielokrotnie wcześniej, a zatem roszczenie odszkodowawcze było już wówczas wymagalne i upłynął wyznaczany przez powoda termin na jego zaspokojenie

Umorzenie

32. Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Pismem z dnia 9 marca 2022 r., następnie sprecyzowanym, powód oświadczył, że cofa pozew wraz ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 26 000 zł. Zgodnie z art. 203 § 4 k.p.c. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. Zdaniem Sądu żadna z wymienionych przyczyn nie wystąpiła – zrzeczenie się roszczenia i cofnięcie pozwu było swobodną decyzją powoda. Nie ma powodów, by sądzić, że wycofanie przez niego pozwu i częściowa rezygnacja z żądania naruszałaby zasady współżycia społecznego. W związku z tym Sąd umorzył postępowanie w części na podstawie art. 355 k.p.c. (Sąd umorzy postępowanie, jeżeli powód ze skutkiem prawnym cofnął pozew, (...)).

Koszty procesu

33. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na art. 100 k.p.c. Zgodnie ze zdaniem pierwszym tego przepisu w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Z racji tego, że pierwotnie żądaniem pozwu była objęta kwota 53 000 zł, należało ocenić, że powód wygrał sprawę w 51%, to jest do co zasądzonej kwoty 27 000 zł. Co do 26 000 zł, czyli w zakresie w jakim zrzekł się roszczenia w toku procesu i cofnął pozew, należy powoda traktować jako stronę przegrywającą (bo jego żądanie w tym zakresie nie zostało uwzględnione).

34. Powód poniósł koszt w postaci opłaty od pozwu (2950 zł), w związku z czym może domagać się zwrotu 51 % tej kwoty, czyli 1 504,50 zł. Taką też kwotę zasądzono mu w pkt 3 wyroku. O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono zgodnie z art. 98 §1¹ zd. 1 k.p.c. (Od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty).

Podstawa prawna rozpoznania na posiedzeniu niejawnym

35. Zgodnie z art. 15zszs² ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, jeżeli w sprawie rozpoznawanej według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone w całości, sąd może zamknąć rozprawę i wydać orzeczenie na posiedzeniu niejawnym po uprzednim odebraniu od stron lub uczestników postępowania stanowisk na piśmie. Zdaniem Sądu przesłanki do wydania wyroku na tej podstawie ziściły się (postępowanie dowodowe zostało zakończone), w związku z czym Sąd postanowieniem z dnia 20 lipca 2022 r. zamknął rozprawę.

ZARZĄDZENIE

(...)

1 Przy czym Sąd przyznaje, że wskazana w postanowieniu wydanym na rozprawie dnia 5 października 2021 r. podstawa prawna pominięcia (w zw. z art. 74 k.c.) była błędna. Już wówczas zachodziła jednak kolejna podstawa do pominięcia tego dowodu, a mianowicie zgłoszenie wniosku przez pozwanego po wyznaczonym terminie (k. 363-364).