

Sygn. akt: I C 432/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: aplikant aplikacji ogólnej Michał Rączkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 grudnia 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa miasta (...)

przeciwko Z. D.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Z. D. na rzecz powoda miasta (...) kwotę 1.626,85 zł (jeden tysiąc sześćset dwadzieścia sześć złotych i osiemdziesiąt pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od pozwanego Z. D. na rzecz powoda miasta (...) kwotę 345,- zł (trzysta czterdzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 264,- zł (dwieście sześćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. zasądza od powoda miasta (...) na rzecz pozwanego Z. D. kwotę 950,- zł (dziewięćset pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 936,- zł (dziewięćset trzydzieści sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
5. nakazuje pobrać od powoda miasta (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie kwotę 165,01 zł (sto sześćdziesiąt pięć złotych i jeden grosz) tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;
6. nakazuje pobrać od pozwanego Z. D. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie kwotę 469,62 zł (czterysta sześćdziesiąt dziewięć złotych i sześćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 432/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 grudnia 2012 roku powód miasto (...) wniósł przeciwko pozwanemu Z. D. o zapłatę kwoty 7.320,52 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wyjaśnił, iż pozwany jest najemcą lokalu mieszkalnego (domku fińskiego) nr 4 położonego przy ul. (...) w W.. Właścicielem domku, jak również przyległego do niego terenu, jest powód. Pozwany rozbudował wynajmowany domek, uzyskując dodatkowe 53,43 m² powierzchni lokalu. W związku z powyższym pozwany zobowiązany jest do odpłacania powodowi stosownego wynagrodzenia. Począwszy od marca 2012 roku powód

obciążał pozwanego stawką 14,75 zł. – 14,20 zł. za m² zajętej powierzchni miesięcznie. Stawka ta jest o wiele niższa od stawki, jaką powód mógłby uzyskać, gdyby wynajmował pozwanemu dobudowaną część kierując się stawkami obowiązującymi na (...)ryнку wynajmu nieruchomości. W obecnym procesie powód dochodzi zapłaty kwoty 7.320,52 zł. (7.035,12 zł. – należność główna + 285,40 zł. odsetki) za okres od 1 marca do 13 listopada 2012 roku / k. 1-3/.

W odpowiedzi na pozew pozwany Z. D. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanego podniósł, iż powód nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność rozbudowania domku, zaś pozwany zaprzecza aby domek fiński rozbudował poprzez dobudowanie jakiegokolwiek powierzchni mieszkalnej. Dodał, że pozwany naprawił garaż przyległy do domku, który już w dacie wynajmowania domku przylegał do niego tak jak obecnie, ale nie dokonywał żadnej rozbudowy. Prace te polegały na uszczelnieniu garażu, ale w garażu nikt nie mieszka / k. 22-24/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 sierpnia 1987 roku pomiędzy miastem (...)jako Wynajmującym a Z. D.jako Najemcą została zawarta umowa o najem lokalu mieszkalnego. Zgodnie z § 1 umowy przedmiotem najmu był lokal mieszkalny nr (...)– położony w W.przy ul. (...), o łącznej pow. użytkowej 50,35 m², mieszkalnej (...)m² / k. 9-9v. umowa najmu/.

Pismem z dnia 4 października 2010 roku miasto (...)poinformowało Z. D., iż w związku z wykonaną przez niego rozbudową domku nr 10/4 przy ul. (...)bez zgody Wynajmującego, za powierzchnię dobudowaną 53,43 m² od dnia 1 października 2010 roku zostało naliczone odszkodowanie w wysokości 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...), tj. 17,65 zł/ m². Jednocześnie wezwano do zalegalizowania przebudowy bądź przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Dodano, że odszkodowanie za powierzchnię zajmowaną bez tytułu prawnego będzie naliczone do czasu zalegalizowania przebudowy lub przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego / k. 11 – pismo z dnia 4 października 2010 roku/.

Zgodnie z notatką służbową sporządzoną w dniu 20 listopada 2012 roku przez Administratora (...)16 M. D. w trakcie kontroli stwierdzono, że Najemca w przeszłości rozbudował domek uzyskując 53,43 m² powierzchni, którą wykorzystuje na cele mieszkalne / k. 13 – notatka/.

W piśmie z dnia 6 kwietnia 2009 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.(...)informował Zakład (...)w D.Ś., że podczas oględzin w/w budynku przeprowadzonych przez przedstawiciela tut. Inspektoratu w dniu 11 września 2008 roku nie stwierdzono przeprowadzenia robót budowlanych związanych z rozbudową budynku mieszkalnego przy ul. (...)w W./ k. 27 – pismo z dnia 6 kwietnia 2009 roku/.

W domku fińskim nr 4 przy ul. (...) w W. zamieszkuje Z. D. oraz jego była żona B. K., pomimo rozwodu który miał miejsce 6 lat temu. Rozbudowa tego domku nie miała miejsca. Były natomiast naprawiane budynki, pomieszczenia, które otrzymali w 1980 roku. Do tego domku przylegał garaż o pow. ok. 30 m², który również był przydzielony małżonkom D.. W 2007 roku został naprawiony dach garażu, który zawalił się. Garaż ten jest połączony z domem – jest jeden dach i tak zawsze było. Początkowo w domku fińskim były dwa pokoje, aktualnie są w nim trzy pokoje, ponieważ jeden z nich byli małżonkowie podzielili podczas rozwodu / zeznania świadka B. K. – k. 37-38/.

Za marzec 2012 roku Z. D. obciążony został opłatą w wysokości 789,16 zł. – odszkodowanie liczone wg stawki 14,77 zł./ m² (3% kwoty 5.907 zł. co daje kwotę 177,21 zł. w skali roku, czyli 14,77 zł. za miesiąc). Za okres od 1 kwietnia 2012 roku do dnia 30 września 2012 roku Z. D. został obciążony opłatą w wysokości 788,09 zł. miesięcznie – odszkodowanie liczone wg stawki 14,75 zł./ m² (3% kwoty 5.901 zł. daje kwotę 177,03 zł. w skali roku, czyli 14,75 zł. z miesiąc.) Za okres od 1 października 2012 roku do dnia 30 listopada 2012 roku Z. D. obciążony był opłatą w wysokości 758,71 zł. miesięcznie – odszkodowanie liczone według stawki 14,20 zł./m² (3% kwoty 5.678 zł. daje kwotę 177,34 zł. w skali roku, czyli 14,20 zł. za miesiąc) / k. 61-61 v. – pismo powoda/.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2012 roku miasto (...)wezwało Z. D.do spłaty zaległości z tytułu opłat za bezumowne użytkowanie dobudowanej bez zgody wynajmującego części lokalu wg stanu na dzień 31 lipca 2012 roku wynoszące kwotę 4.055,23 zł. / k. 6 – ostateczne wezwanie do zapłaty/.

Zgodnie z zawiadomieniami o zmianie wysokości opłat stawkę bazową opłat zmniejszono z uwagi na brak łazienki w lokalu, brak instalacji C.O., brak centralnej c.w., brak instalacji gazowej przy braku wzmocnienia instalacji elektrycznej (tj. minus 35%) / k. 191 ; k. 176 akt lokalowych/.

Za okres od lutego do listopada 2012 roku Z. D.zapłacił na rzecz miasta (...)z tytułu opłat za domek fiński kwotę 2.886 zł. / k. 196-202 – potwierdzenia przelewów i jednej wpłaty/.

W wyniku dokonanego pomiaru biegły sądowy w zakresie geodezji i kartografii mgr inż. R. K. stwierdził, iż na budynek jednorodzinny położony przy ul. (...) w W. składa się z następujących pomieszczeń: na parterze: korytarz, łazienka I, składzik, kuchnia, pokój mieszkalny I, pokój mieszkalny II, łazienka II, pomieszczenie gospodarcze, pomieszczenie garażowe oraz na poddaszu: strych. Powierzchnia użytkowa domku przy ul. (...) w W. wynosi 107,86 m² / k. 46-47 – opinia biegłego sądowego R. K./.

Możliwy do uzyskania czynsz w razie wynajęcia domku fińskiego w okresie od dnia 1 marca 2012 roku do dnia 13 listopada 2012 roku, przy uwzględnieniu występowania łazienki, przyjęciu stawki bazowej opłat w kwocie 5,27 zł/ m² i przy przyjęciu przez biegłego sądowego ogólnej powierzchni wynoszącej 108,86 m² wynosi: 573,17 zł. (marzec 2012 r.), 573,17 zł. (kwiecień 2012 r.), 573,17 zł. (maj 2012 r.), 573,17 zł. (czerwiec 2012 r.), 573,17 zł. (lipiec 2012 r.), 597,09 zł. (sierpień 2012 r.), 597,09 zł. (wrzesień 2012 r.), 597,09 zł. (październik 2012 r.), 258,74 zł. (listopad 2012 r.). Z kolei możliwy do uzyskania czynsz w razie wynajęcia domku fińskiego w okresie od dnia 1 marca 2012 roku do dnia 13 listopada 2012 roku, przy założeniu braku łazienki, stawki bazowej w kwocie 4,56 zł./m² i przy przyjęciu przez biegłego sądowego ogólnej powierzchni wynoszącej 108,86 m² wynosi: 495,95 zł. (marzec 2012 r.), 495,95 zł. (kwiecień 2012 r.), 495,95 zł. (maj 2012 r.), 495,95 zł. (czerwiec 2012 r.), 495,95 zł. (lipiec 2012 r.), 517,70 zł. (sierpień 2012 r.), 517,70 zł. (wrzesień 2012 r.), 517,70 zł. (październik 2012 r.), 224,34 zł. (listopad 2012 r.) / k. 114-121 – opinia sądowa dotycząca czynszu za domek fiński sporządzona przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości L. F.; k. 155-160 - uzupełniająca opinia sądowa sporządzona przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości L. F./.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, nie kwestionowane przez żadną ze stron, co do których autentyczności Sąd nie miał żadnych wątpliwości. Nadto Sąd oparł się opiniach biegłych sądowych, które sporządzone zostały przez osoby bezstronne i kompetentne, w sposób rzetelny, dokładny, charakteryzował je odpowiedni stopień szczegółowości, a wnioski z nich płynące były jasne i zrozumiałe dla osób nie posiadających wiedzy specjalnej.

Zebrane dowody stanowiły wystarczającą podstawę do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, iż zgodnie z treścią art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Stosownie do treści art. 232 kpc strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zgodnie zaś z art. 233 § 1 kpc sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Stąd też należy stwierdzić, iż jedną z podstawowych zasad procesu cywilnego jest zasada kontradiktoryjności. Oznacza to, iż sąd orzekający nie jest obciążony odpowiedzialnością za rezultat postępowania dowodowego, którego dysponentem są strony. Rola sądu nie polega bowiem na wykonywaniu obowiązków procesowych ciążyących na stronach (por. wyrok s. apel. w Lublinie z dnia 27 listopada 1996 r., III Aua 26/96, OSNC 1997/1/4). W szczególności rzeczą

sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do prowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76).

W myśl przepisu art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (dot. to m.in. wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy). Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Wobec niekwestionowania uprawnień właścicielskich powoda w zakresie przedmiotowego domku fińskiego z jednej strony, z drugiej zaś z uwagi na faktyczne zajmowanie przez pozwanego domku fińskiego, którego powierzchnia użytkowa wynosi w rzeczywistości 107,86 m² (nie zaś 50,35 m² jak to wynikało z umowy najmu) rzeczą Sądu było ustalenie wysokości odszkodowania przysługującego powodowi z tytułu bezumownego korzystania. Sąd miał przy tym na względzie, iż biegły sądowy L. F. przy obliczaniu możliwego do uzyskania czynszu we wskazanym okresie przyjął ogólną powierzchnię domku fińskiego wynoszącą 108,86 m², zamiast 107,86 m² (a więc tej wskazanej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii). Sąd przyjął stawkę bazową opłat w kwotach odpowiednio 4,56 zł./m², 4,76 zł./ m², czyli tę zastosowaną przez biegłego w wariantcie bez łazienki. Wysokość zastosowanej stawki bazowej opłat ustalona została przez biegłego w oparciu o zapis § 7 Załącznika Nr 2 do uchwały nr XLI/1272/2008 rady m. (...)z dnia 2 października 2008 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta (...)na lata 2008-2012 / k. 138 – postanowienie Sądu/. Nadto Sąd przyjął wariant zakładający brak łazienki przy ustalaniu wysokości stawki bazowej opłat, ponieważ z zawiadomień płatniczych powoda kierowanych do pozwanego wynikało jej zmniejszenie z uwagi m.in. na brak łazienki. Toteż należało przyjąć, iż wysokość odszkodowania wyniosłoby w okresie od marca do lipca 2012 roku kwotę 2.459,20 zł. (107,86 m² x 4,56 zł. x 5 miesięcy); w okresie od sierpnia do listopada 2012 roku 2.053,68 zł. (107,86 m² x 4,76 zł. x 4 miesiące). Od powyższej sumy, tj. 4.512,85 zł. należało odjąć kwotę wpłaconą przez Z. D. na rzecz powoda, tj. 2.886 zł. Zatem należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.626,85 zł. (4.512,85 zł. – 2.886 zł.) tytułem należnego odszkodowania z bezumowne korzystanie.

O odsetkach ustawowych orzeczono zgodnie z żądaniem powoda na zasadzie przepisu art. 481 k.c.

Wobec powyższego wobec wykazania zasadności zgłoszonego roszczenia co do zasady jak i wysokości, podlegało ono, na zasadzie przepisu art. 225 k.c. uwzględnieniu we wskazanej części (pkt 1 wyroku), w pozostałym zaś zakresie należało je oddalić (pkt 2 wyroku).

Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu oparto na przepisie art. 100 kpc w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349). Na koszty procesu poniesione przez powoda złożyła się opłata od pozwu w kwocie 367 zł., wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 1.200 zł. oraz zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w łącznej kwocie 1.500 zł. Z kolei na koszty pozwanego złożyło się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 1.200 zł wraz z opłatą od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Powód wygrał spór w 28%. Uwzględniając stosunek wygranej należało zatem zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 345 zł., zaś od powoda na rzecz pozwanego kwotę 950 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt. 3 i 4 wyroku).

W pkt 5 i 6 wyroku Sąd orzekł na podstawie przepisów art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.) w zw. z art. 100 kpc.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanego.

Dnia 14.01.2015 r.