

Sygn. akt I C 40/14

WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący **SSR Dorota Walczyk**

Protokolant apl. adw. M. J.

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko U. K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej U. K. na rzecz powoda Miasta S. W. kwotę 7.764,96 (siedem tysięcy siedemset sześćdziesiąt cztery 96/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 04 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty,
2. odstępuje od obciążania pozwanej kosztami postępowania.

Sygn. akt: I C 40/14

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 4 grudnia 2013 r. powód miasto stołeczne W. - reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika - wystąpił przeciwko U. K. o zasądzenie kwoty 7 765,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż pozwana zajmowała mieszkalny lokal komunalny nr (...) przy ul. (...) w W. bez tytułu prawnego do dnia 30 października 2013 r., z tego tytułu powinna wносить comiesięczne odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, wezwanie do zapłaty było bezskuteczne. Powód wskazywał, iż zadłużenie obejmuje okres od dnia 1 marca do 30 października 2013 r. i stanowi kwotę 7 764,96 w tym odsetki ustawowe w kwocie 715,61 zł. (pozew - k. 2-3)

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 14 lutego 2014 r. pozwana podniosła zarzut bezzasadności roszczenia, wskazywała, iż nie zamieszkiwała przedmiotowego lokalu, wyprowadziła się na przełomie 2011 a 2012 r., pozwana wskazała, iż po wyprowadzce jeszcze przez kilka miesięcy opłacała lokal, zaś od 2012 r. mieszka wraz z mężem w innym lokalu. (odpowiedź na pozew - k. 21-24).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości znajdującej się w W. przy ul. (...) jest miasto stołeczne W. (okoliczność bezsporna). Najemcą lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) była L. B.. U. K. z domu B. mieszkała w przedmiotowym lokalu wraz z matką od 2009 r. (okoliczność bezsporna).

L. B. zmarła w kwietniu 2011 r. U. K. ubiegała się o wstąpienie w stosunek najmu lokalu przedmiotowego lokalu. Po otrzymaniu decyzji o odmowie wstąpienia w stosunek najmu pozwana opuściła lokal.

Administracja (...) nr 11 wezwała U. K. do opróżnienia i przekazania lokalu pismem z dnia 16 marca 2012 r. wyznaczając termin 14 dni od dnia odebrania pisma. U. K. odebrała pismo w dniu 23 marca 2012 r. (pismo i dowód odbioru k. 37,38).

U. K. nie wydała lokalu właścicielowi, nie zdała kluczy do mieszkania oraz nie zgłosiła administracji tego, że się z niego wyprowadziła.

Wyrokiem zaocznym z dnia 29 października 2012 roku sąd orzekł eksmisję pozwanej z zajmowanego lokalu i nakazał jego wydanie miastu stołecznemu W. (wyrok k. 12).

Miasto stołeczne W. obciążało pozwaną co miesiąc odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu (zawiadomienia k. 39-40).

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy P. w dniu 30 października 2013 r. dokonał wprowadzenia wierzyciela w posiadanie lokalu nr (...) przy ul. (...) (protokół wydania nieruchomości k. 11)

Powyższy stan faktyczny, który nie był sporny między stronami, Sąd ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy oraz dowód z przesłuchania w charakterze strony powódki. Sąd dał wiarę tym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz nie ujawniły się wobec nich wątpliwości co do ich treści i autentyczności.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu.

Pozwana nie kwestionowała wysokości roszczenia, a tylko jego zasadność podnosząc, że skoro wyprowadziła się z mieszkania nie powinny obciążać jej opłaty za jego zajmowanie.

Na wstępie wskazać należy, iż powód jest uprawniony do wystąpienia z powództwem o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy na mocy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Art. 225 k.c. stanowi, że 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. Natomiast na mocy art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze, od chwili, gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Jednakże, na mocy art. 225 k.c., 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. Z kolei art. 230 k.c. stanowi, że przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Z powyższych przepisów wynika, że właściciel nieruchomości ma zawsze prawo do wynagrodzenia za bezumowne z niej korzystanie, o ile władający tą nieruchomością posiadacz działa w złej wierze. Posiadanie cudzej rzeczy, bądź nieruchomości, jest tu wyłącznym źródłem i jedyną przyczyną tego roszczenia. Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą

(posiadacz zależny). Z kolei posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności.

Jak stanowi art. 353 § 1 k.c. zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić.

Bezspornym jest, iż U. K. nie dysponowała skutecznym wobec właściciela prawem do władania lokalem powoda.

Pozwana przez cały okres do dnia 30 października 2013 r. nie umożliwiła powodowi dostępu do przedmiotowego lokalu. Sam fakt niezamieszkiwania pozwanej w tymże lokalu nie ma wpływu na zasadność roszczenia, pozwana nie zdała bowiem kluczy do lokalu ani nie zawiadomiła administracji o tym, że nie zamieszkuje już w lokalu, nie poinformowała co należy zrobić z przedmiotami pozostającymi w lokalu, przez co uniemożliwiła w sposób skuteczny wykonywanie swoich praw przez powoda.

Zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego - osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Mając na względzie powyższe sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7764, 96 złotych z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy w okresie do dnia 30 października 2013 r.

Sąd odstąpił od obciążenia pozwanej kosztami postępowania w oparciu o art. 102 k.p.c. Pozwana pozostaje na utrzymaniu męża, którego dochód wynosi 1200 złotych miesięcznie i wystarcza jedynie na zaspokajanie podstawowych potrzeb życiowych, nie posiada własnych dochodów ani oszczędności . Na utrzymaniu mężą pozostaje również małoletnie dziecko. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie zachodzą zatem szczególne okoliczności, które uzasadniały odstąpienie od obciążania pozwanej kosztami procesu.

Z: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej.