

Sygn. akt I C 2649/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2015 roku

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

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Adam Włodarski

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko M. K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej M. K. na rzecz powoda miasta stołecznego W. kwotę 18.887,02 zł (osiemnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem złotych i dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 6 maja 2014 r. do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od pozwanej M. K. na rzecz powoda miasta (...) W. kwotę 3.238,19 zł (trzy tysiące dwieście trzydzieści osiem złotych i dziewiętnaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.632,- zł (jeden tysiąc sześćset trzydzieści dwa złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. zasądza od powoda miasta (...) W. na rzecz pozwanej M. K. kwotę 773,44 zł (siedemset siedemdziesiąt trzy złote i czterdzieści cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 768,- zł (siedemset sześćdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
5. nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie na rzecz powoda miasta stołecznego W. tytułem nadpłaty kwotę 31,95 zł (trzydzieści jeden złotych i dziewięćdziesiąt pięć groszy) z zaliczki na poczet opinii biegłego (...)// (...).

Sygn. akt I C 2649/14

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 6 maja 2014 r. (data prezentaty) powód miasto (...) W. wniosło o zasądzenie od pozwanej M. K. kwoty 27.872,88 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że kwota dochodzona pozwem obejmuje odszkodowanie za bezumowne korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. za okres od 1 lutego 2012 r. do 11 marca 2014 r. **(pozew z załącznikami – k.1-16).**

W dniu 23 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym nakazał pozwanej zapłacić żadaną przez powoda kwotę wraz z kosztami sądowymi. **(nakaz zapłaty w sprawie I Nc 3220/14 - k.29-31).**

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 18 lipca 2014 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana zakwestionowała dochodzone pozwem roszczenie co do zasady i co do wysokości. Podniosła zarzut nieudowodnienia zawinienia pozwanej, szkody i związku przyczynowego, a także zarzut nieprawidłowego naliczania opłat za korzystanie z wody i wywóz śmieci. Nadto zgłosiła zarzut potrącenia kwoty 36.825,00 zł z tytułu zwrotu nakładów poniesionych na lokal przez wstępnych pozwanej (byłych najemców) oraz zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego. **(sprzeciw od nakazu zapłaty –k.35-56).**

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

Miasto stołeczne W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. **(bezsporne).**

Wyrokiem zaocznym z dnia 12 marca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie w sprawie o sygn. akt I C 2962/12 nakazał M. K. opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. wraz z osobami i rzeczami jej prawa reprezentującymi i wydać go powodowi miastu (...)W.. Jednocześnie w wyroku tym ustalono, iż pozwanej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. **(wyrok – k.7- 7v.).**

Pozwana do dnia eksmisji dysponowała kluczami do lokalu, zaś mimo wezwań pozwanego nie zwróciła kluczy i nie wydała lokalu. **(bezsporne, wezwania - k.64, k.65).**

W dniu 11 marca 2013 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w W. K. Ł. wprowadził wierzyciela - miasto (...) W. w posiadanie tego lokalu tym samym pozbawiając władztwa nad rzeczą dłużnika M. K., która przy ww. czynności była obecna. **(protokół ze sprawy KM 1287/13– k. 44)**

W okresie objętym pozwem zasady obliczania stawki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego na terenie m.st. W. regulowały:

1) do 31 grudnia 2012 roku - załącznik nr 2 do uchwały Nr XLI/1272/2008 Rady m.st. W. z dnia 2 października 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta stołecznego W. na lata 2008- 2012.

2) od 1 stycznia 2013 roku - załącznik do uchwały nr XLVIII/1303/2012 Rady m.st. W. z dnia 13 grudnia 2012 roku. **(bezsporne).**

W okresie objętym pozwem tj. od dnia 1 lutego 2012 roku do dnia 11 marca 2014 roku odszkodowanie za zajmowanie lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. bez tytułu prawnego wyniosło 18.887,02 zł **(opinia biegłego – k.52-58).**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności, które nie były sporne pomiędzy stronami oraz zostały przez nie przyznane, a także dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy.

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w aktach sprawy, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony. Nie dał zaś wiary dokumentom prywatnym w postaci wykazu zaległości przedstawianych przez powoda w zakresie w jaki wykazywać miały należności pozwanej.

Sąd podzielił wnioski zawarte w opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczności ustalenia wysokości czynszu najmu możliwego do uzyskania za lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. w okresie od 1 lutego 2012 r. do 11 marca 2014 r.

Opinia ta została bowiem sporządzona rzetelnie i dokładnie. Udziela wyczerpujących odpowiedzi na zadane pytania, jest logiczna, spójna i pozbawiona nieścisłości. Nadto opinia ta nie była kwestionowana przez strony procesu i nie

zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności sporządzającego je biegłego.

Sąd oddalił wnioski o przesłuchanie świadków W. T., A. O. i pozwanej (zgłoszone w sprzeciwie pozwanej) na okoliczność niekorzystania pozwanej w okresie objętym pozwem z ww. lokalu, jako irrelevantne dla rozpoznania istoty sprawy. Nie ulega bowiem wątpliwości, że pozwana dysponując kluczami do lokalu, odmawiając ich zwrotu i wydania lokalu, mogła korzystać z ww. lokalu.

Sąd oddalił także wnioski o przesłuchanie świadków U. C., W. P., B. G. i pozwanej oraz żądania wydania akt lokalowych lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. na okoliczność poniesienia przez pozwaną nakładów na ww. lokal, jako irrelevantne dla rozpoznania istoty sprawy.

Wskazać należy, że zarzut potrącenia roszczenia powoda z roszczeniem pozwanej o zwrot nakładów na lokal zgłoszony przez pełnomocnika pozwanej w sprzeciwie od nakazu zapłaty w sprawie nie mógł zostać uwzględniony. O ile bowiem pełnomocnik pozwanej w pełnomocnictwie (k.38) był uprawniony do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu wobec powódki, to skierował je do pełnomocnika powódki nieuprawnionego do odebrania takiego oświadczenia. Nie ulega zatem wątpliwości, że zgłoszony zarzut potrącenia wzajemnej wierzytelności nie mógł wywołać zamierzonego skutku.

Z tej samej przyczyny Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność oszacowania nakładów poniesionych przez poprzednich najemców na lokal nr (...) przy ul. (...) w W..

#### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie w zakresie kwoty 18.887,02 złotych, zaś w pozostałej części podlegało oddaleniu.

Zgodnie z 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 (tekst jednolity - Dz.U.2005.31.266) (uopl) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Powód domagał się kwoty 27.872,88 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwana kwestionowała dochodzoną pozwem kwotę zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Podniosła, że dokumenty przedstawione przez powoda nie są dowodami na istnienie zobowiązania (w tym we wskazanej przez powoda wysokości), nadto podniósł, iż pozwana nie korzystała z przedmiotowego lokalu i że powód nie udowodnił przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego: zawinienia, szkody, związku przyczynowego, a nadto podniosła zarzut potrącenia roszczenia z wierzytelnością jej przysługującą o zwrot nakładów na lokal.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że niezasadny jest zarzut pozwanej co do nie korzystania z przedmiotowego lokalu. Pozwana bowiem nie kwestionowała, że dysponowała kluczami do lokalu, zaś mimo wezwań pozwanego nie zwróciła ww. kluczy i nie wydała lokalu. Fakt możliwości bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu przesądza o konieczności uwzględnieniu roszczenia powoda co do istoty. **(wezwania - k.64, k.65).**

W następnej kolejności należy wskazać, że dla wykazania zasadności roszczenia powoda nie jest konieczne wykazanie przez niego zawinienia pozwanej, szkody i związku przyczynowego co pozwana podnosiła. Odpowiedzialność pozwanej wynika bowiem z wyżej przywołanego 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.

Powód wykazał, że pozwana bezumownie dysponowała lokalem do niego należącym, co wywołuje skutek w postaci konieczności uiszczenia przez ww. odszkodowania do czasu opróżnienia lokalu. Odmowa wydania kluczy i wydania lokalu przez pozwaną rodzi konieczność ponoszenia przez nią ww. opłaty.

Zarzut potrącenia roszczenia powoda z roszczeniem pozwanej o zwrot nakładów na lokal zgłoszony przez pełnomocnika pozwanej w sprzeciwie od nakazu zapłaty w sprawie nie mógł zostać uwzględniony.

Zgodnie z art. 498 § 1 k.p.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. W myśl § 2 ww. przepisu skutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Stosownie zaś do treści art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

W niniejszej sprawie nie ulegał wątpliwości, fakt odrębnego umocowania pełnomocnika pozwanej (k.38) do złożenia materioprawnego oświadczenia o potrąceniu wierzytelności pozwanej wobec powoda, lecz czy oświadczenie takie mogło zostać złożone wobec pełnomocnika procesowego powoda.

Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 sierpnia 2010 roku w sprawie o sygn. I PK 56/10 „**Treść art. 91 k.p.c. nie stwarza podstaw do przypisania pełnomocnikowi procesowemu uprawnienia do przyjmowania w imieniu mocodawcy materialnoprawnych oświadczeń kształtujących. W tym wypadku wykładnia celowościowa ustawowego zakresu pełnomocnictwa procesowego sprzeciwia się przypisaniu pełnomocnikowi rozszerzonych uprawnień**”.

Nie ulega zatem wątpliwości, że zgłoszony zarzut potrącenia wzajemnej wierzytelności nie mógł wywołać zamierzonego skutku.

Sąd w oparciu o opinię biegłego ustalił, w jakiej wysokości należność z tytułu odszkodowania była uzasadniona. Nie ulega przy tym wątpliwości, że podstawą prawną pobierania opłat z tytułu odszkodowania była uchwała Rady m.st. W. z dnia 2 października 2008 r. nr (...) uchwała Rady m.st. W. z dnia 13 grudnia 2012 roku nr (...).

W okresie objętym pozwem zasadnym pozwana z tytułu za okres od 1 lutego 2012 r. do 11 marca 2014 r. obowiązany był do zapłaty łącznie kwoty 18,887,02 zł. (opinia biegłego – k.52-58).

Pozwany nie podnosił, ani nie przedstawił dowodu, że wpłacił z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu jakąkolwiek kwotę. Stąd też nie było podstaw do dokonania potrącenia jakichkolwiek należności.

Powód oprócz dochodzonej należności z tytułu bezumownego korzystania do żądanej kwoty zaliczył również należności za media. Jednakże w ocenie Sądu powód nie wykazał jednak ani podstawy ani sposobu obliczenia dochodzonego w tym zakresie roszczenia. Powód nie przedstawił, żadnego dokumentu na wysokość mediów. Jedynymi dokumentami przedstawionym przez powoda mającym wskazywać podstawę naliczenia opłat są tzw. „kartoteka konta” oraz zawiadomienia płatnicze z okresu wskazanego w pozwie. Jednak dokumenty wystawione przez powoda są dokumentami prywatnymi, które, zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowią dowód tego, że osoba, które je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Wobec kwestionowania prawdziwości twierdzeń zawartych w rozliczeniu sporządzonym przez stronę powodową, na powodzie spoczywał ciężar wykazania w jaki sposób opłaty te zostały naliczone. Powód nie wywiązał się z tego obowiązku. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Stosownie do treści art. 232 k.p.c. strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zgodnie zaś z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Mając powyższe na względzie uznać należało, że powód nie wykazał wysokości opłat, które pozwany obowiązany był do zapłaty z tytułu zużytych mediów. Wobec powyższego powództwo w tym zakresie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że powództwo zasadne było jedynie co do kwoty 18.877,02 zł i taką też kwotę zasądził od pozwanego na rzecz powoda, w pozostałej części powództwo oddalając. (punkt 1 i 2 wyroku).

Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu oparto na przepisach art. 100 kpc w zw. z § 6 pkt 5 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 złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 1.394 zł., wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 2.400 zł. oraz wykorzystana część zaliczki na poczet opinii biegłego w kwocie 968,05 zł. Powód wygrał sprawę w około 68% (18.877,02 zł / 27872,88 zł x 100%), zatem w tym zakresie pozwana winna mu zwrócić poniesione koszty procesu, tj. kwotę 3.238,19 zł. (4.762,05 zł. x 68%), w tym koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.632,- zł. (2400 zł. x 68%), o czym Sąd orzekł w pkt 3 wyroku.

Z kolei na koszty procesu poniesione przez pozwaną złożyły się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 2.400 zł. oraz opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Pozwana wygrała sprawę w około 32%, zatem w tym zakresie powód winny jej zwrócić poniesione koszty procesu, tj. kwotę 773,44 zł. (2417,00 zł. x 32%), w tym koszty zastępstwa procesowego w kwocie 768,- zł. (2400,00 zł. x 32%) o czym Sąd orzekł w pkt 4 wyroku.

W punkcie 5 wyroku Sąd nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie na rzecz powoda miasta stołecznego W. tytułem nadpłaty kwotę 31,95 złotych z zaliczki na poczet opinii biegłego (...)/ (...).

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.