

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

1. Pozwem z dnia 14 września 2020 r. powód (...) W. wniósł o zasądzenie od pozwanej H. B. kwoty 7 101,21 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi: od kwoty 6 647,37 zł od dnia 1 sierpnia 2020 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 453,84 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powód powołał się na zawartą przez jego poprzednika prawnego z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego i niewywiązywanie się przez pozwaną z obowiązku zapłaty czynszu za mieszkanie. Wobec powstałego zadłużenia doszło do wypowiedzenia pozwanej umowy najmu z dniem 17 maja 2018 r. Pozwana, mimo obowiązku opuszczenia lokalu, co Sąd orzekł wyrokiem eksmisyjnym, nadal zamieszkuje sporny lokal, tym razem bez tytułu prawnego. Powód domagał się zwrotu należnych mu kwot z tytułu opłat za lokal (czynszu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu) za okres od 1 października 2017 r. do 30 czerwca 2020 r. (pозew, k. 2-3)

2. Na wniosek strony powodowej, w pkt 1 postanowienia z dnia 22 kwietnia 2022 r. Sąd ustanowił kuratora dla nieznaney z miejsca pobytu pozwanej H. B. w osobie adwokata D. M. (postanowienie, k. 53).

3. W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 7 czerwca 2022 r. kurator występujący w imieniu pozwanej H. B. zaskarżył nakaz zapłaty w całości, wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu oraz przyznanie kuratorowi wynagrodzenia za reprezentowanie pozwanej w sprawie. Kurator wskazał, iż powód nie udowodnił, aby był legitymowany do wystąpienia z żądaniem pozwu, jako, że nie wykazał, aby dysponował jakimkolwiek tytułem prawnym potwierdzającym prawo własności lokalu objętego ww. umową. Nadto kurator zaprzeczył, aby pozwana korzystała ze spornego lokalu w okresie od 1 października 2017 r. do 30 czerwca 2020 r. (sprzeciw, k. 63-v.).

Ustalenia faktyczne

4. W dniu 10 grudnia 1984 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) -2 w W. a H. B. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., składającego się z pokoju, kuchni, przedpokoju, WC i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 18,48 m². H. B. była obowiązana z tego tytułu opłacić czynsz za lokal mieszkalny w wysokości 281 zł oraz świadczenie za lokal użytkowy w kwocie 102 zł, łącznie 383 zł miesięcznie.

(umowa najmu lokalu, k. 6-v.)

5. Od lipca 2014 r. opłaty za lokal wynosiły odpowiednio: 139,71 zł za czynsz oraz 128,56 zł za media oraz śmieci, łącznie 268,27 zł, zaś od czerwca 2018 r., – 139,71 zł za czynsz oraz 123,23 zł za media i odpady, łącznie 262,94 zł.

(zawiadomienie o zmianie wysokości opłat, k. 7; pismo z 7.06.2018 r., k. 8)

6. H. B. nie wywiązywała się z obowiązku dokonywania płatności za lokal, co spowodowało narastanie zadłużenia na koncie lokalu. Dlatego też (...) W. wezwało pozwaną do zapłaty zaległości dotyczących lokalu nr (...) przy ul. (...), które na dzień 31 stycznia 2018 r. wynosiły 1 052,21 zł.

(pismo z 10.05.2018 r., k. 9; ostateczne wezwanie do zapłaty, k. 10)

7. W dniu 17 maja 2018 r. (...) W. wypowiedziało H. B. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. z uwagi na zwłokę z zapłaty czynszu oraz pozostałych opłat, przekraczających trzy pełne okresy płatności w wysokości 1 680,40 zł oraz nakazało przekazać lokal do dyspozycji ZGN. Wezwanie zostało zwrócone do nadawcy po upływie terminu do odbioru w sierpniu 2018 r.

(wypowiedzenie umowy najmu lokalu, k. 11; potwierdzenie zwrotu, k. 12-v.)

8. Na dzień 31 lipca 2018 r. zadłużenie lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wynosiło 2 281,53 zł, w tym należność główna w wysokości 1 960,17 zł oraz należne odsetki ustawowe w kwocie 321,36 zł.

(wykaz zaległości za okres od dnia 1 października 2017 r. do dnia 31 lipca 2018 r., k. 13)

9. Od sierpnia 2018 r. dokonano kolejnej zmiany wysokości opłat za lokal nr (...), które wynosiły odpowiednio 150,24 zł za odszkodowanie oraz 123,05 zł za media i odpady, łącznie 273,29 zł miesięcznie.

(zawiadomienie, k. 15)

10. Wyrokiem zaocznym wydanym w dniu 16 grudnia 2019 r. przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, w sprawie I C 3864/18, a prawomocnym w dniu 6 lutego 2020 r. Sąd nakazał H. B. opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) i wydanie go (...) W..

(wyrok zaoczny, k. 14)

11. Od stycznia 2020 r. miasto dokonało kolejnej zmiany wysokości opłat za wynajmowany lokal, które wynosiły odpowiednio 165,21 zł za odszkodowanie oraz 123,05 zł za media i odpady, łącznie 288,26 zł miesięcznie, zaś od lutego 2020 r. – 165,21 zł za odszkodowanie oraz 178,05 zł za media i odpady, łącznie 343,26 zł miesięcznie

(zawiadomienia płatnicze, k. 16, 17)

12. H. B. nadal, mimo zamieszkiwania w lokalu, nie dokonywała stosownych wpłat za lokal. Dlatego też miasto ponownie wezwało ją do zapłaty zaległości, które na dzień 30 czerwca 2020 r. wynosiły 5 039,61 zł. Wezwanie zostało zwrócone do nadawcy po upływie terminu do odbioru w dniu 22 lipca 2020 r.

(ostatecznie wezwanie do zapłaty, k. 20; potwierdzenie zwrotu, k. 21)

13. Na dzień 30 czerwca 2020 r. zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wynosiło 4 819,68 zł, w tym należność główna w wysokości 4 687,20 zł oraz należne odsetki ustawowe w kwocie 132,48 zł.

(wykaz zaległości za okres od dnia 1 sierpnia 2018 r. do dnia 30 czerwca 2020 r., k. 18-19)

Omówienie dowodów

14. Sąd oparł swoje ustalenia faktyczne na podstawie wyżej wymienionych dowodów z dokumentów. Przedłożone przez powoda dokumenty nie były kwestionowane co do autentyczności przez pozwaną, reprezentowaną przez kuratora, nie wzbudziły również zastrzeżeń Sądu.

15. Kurator pozwanej kwestionowała natomiast, by w okresie objętym pozwem pozwana rzeczywiście zamieszkiwała w lokalu i z tego tytułu powinna była wносить opłaty za korzystanie z lokalu. Zgodnie z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W myśl natomiast art. 231 k.p.c. Sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne).

16. Ciężar udowodnienia, że pozwana zajmowała lokal w okresie, którego dotyczyło powództwo, spoczywał na powodzie. Sąd uznał, że powód przedstawił wystarczające dowody na to, że we wskazanym okresie pozwana faktycznie zamieszkiwała w lokalu nr (...) przy ul. (...). Po pierwsze – pozwana nie poinformowała powoda o opuszczeniu tego mieszkania. Po najemcy opuszczającym zajmowany lokal można rozsądnie oczekiwać choćby uprzedzenia wynajmującego o tym fakcie – jest to przecież w interesie najemcy, aby wyraźnie poinformować wynajmującego o tym, że przestaje korzystać z lokalu i nie narażać się tym samym na roszczenia takie jak dochodzone w tej sprawie przez powoda. W braku takiego powiadomienia (lub protokolarnego wydania lokalu) wynajmujący może domniemywać,

że najemca dalej korzysta z lokalu. Warto zwrócić uwagę, że „korzystanie” z lokalu nie musi oznaczać wyłącznie zamieszkiwania z zamiarem stałego pobytu – jeśli najemca w lokalu przechowuje tylko swoje rzeczy to nadal go zajmuje i z niego korzysta na podstawie umowy najmu (chyba że z wynajmującym umówi się inaczej). Po drugie – jak wynika z zestawień naliczeń i wpłat, pozwana dokonała ostatniej wpłaty za lokal 11 lutego 2020 r. (k. 19), czyli już po wydaniu przez Sąd wyroku w sprawie o eksmisję. Jeżeli już po wydaniu wyroku eksmisyjnego pozwana dokonała wpłaty na poczet należności za korzystanie z lokalu, a nie uprzedziła przy tym, że mieszkania już nie zajmuje i nie powinna być obciążana kolejnymi miesięcznymi opłatami, to bym bardziej istnieją podstawy do uznania, że w 2020 r. z lokalu tego korzystała.

17. Z uwagi na powyższe Sąd, opierając się na domniemaniu faktycznym z powyżej opisanych okoliczności, uznał, że pozwana zamieszkiwała w lokalu w okresie wymienionym w pozwie. Nie podważa tego domniemania fakt, że 21 grudnia 2020 r. komornik sądowy podejmujący próbę doręczenia stwierdził, że drzwi są strasznie zdewastowane, a sąsiad zamieszkujący vis a vis nikogo od dłuższego czasu (wiosny tego roku) nie widział. Próba doręczenia miała bowiem miejsce w grudniu, a żądanie pozwu dotyczy opłat do lipca 2020 r. Stwierdzenie sąsiada (którego imienia i nazwiska nie odnotowano) nie jest z kolei miarodajne, gdyż nie wiadomo, jak często w ogóle zwracał uwagę na drzwi do lokalu nr (...), a ponadto nawet przedłużająca się, wielomiesięczna nieobecność w lokalu nie jest równoznaczna z tym, że pozwana z lokalu nie korzysta – zajmowanie lokalu swoimi rzeczami bez jednoczesnego zamieszkiwania w nim to nadal korzystanie z lokalu.

18. Ponadto należy zauważyć, iż spornego lokalu dotyczył również prawomocny wyrok zaoczny, wydany przez tut. Sąd w dniu 16 grudnia 2019 r. w sprawie I C 3864/18, prawomocny z dniem 6 lutego 2020 r., na mocy którego Sąd nakazał H. B. m.in. opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) i wydanie go (...) W.. Sąd orzekający ww. sprawie ustalił więc, iż na dzień wyrokowania pozwana zajmowała sporny lokal bez tytułu prawnego (a więc przyjął także skuteczność wypowiedzenia umowy najmu). Zgodnie z art. 356 § 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. Moc wiążąca wyroku obejmuje nie tylko samą treść rozstrzygnięcia, ale także jego konieczne przesłanki. Jeśli więc Sąd w prawomocnym wyroku nakazał pozwanej wydanie lokalu, to z mocy wiążącej tego wyroku wynika, że na dzień jego wydania pozwana lokalem władała.

Ocena prawna

19. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

20. Zgodnie z art. 659 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, który może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju. Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będącego następstwem prawidłowego używania (art. 675 § 1 k.c.). Do umowy najmu miały również zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów).

21. W niniejszej sprawie okolicznością bezsporną między stronami pozostawało to, że pozwana była stroną umowy najmu lokalu oznaczonego numerem (...) przy ul. (...) w W., zawartej w dniu 10 grudnia 1984 r., z której to umowy wynikało zobowiązanie pozwanej do płacenia czynszu oraz innych opłat za wynajmowany lokal. Powód wskazywał, iż pozwana od 1 października 2017 r. zaprzestała dokonywania płatności, co w konsekwencji doprowadziło do wypowiedzenia jej umowy najmu, a także wydania przez Sąd wyroku eksmisyjnego w sprawie I C 3864/18 zobowiązującego ją do opuszczenia lokalu.

22. Kurator reprezentująca pozwaną w sprawie zaprzeczyła jednak, aby pozwana od 1 października 2017 r. faktycznie korzystała ze spornego lokalu, jako, że całość korespondencji kierowanej do pozwanej nie była przez nią pod tym

adresem odbierana. W jej ocenie pozwana nie miała więc obowiązku wnosić opłat za lokal w okresie objętym treścią pozwu, tj. od dnia 1 października 2017 r. do dnia 30 czerwca 2020 r.

23. Strona pozwana kwestionowała też legitymację czynną powoda, wskazując, że stroną umowy najmu lokalu z pozwaną było Przedsiębiorstwo (...), a powód nie wykazał, aby był następcą prawnym tego podmiotu. Zarzut ten nie zasługiwał jednak na uwzględnienie. Powód słusznie wskazał, iż jego następstwo prawne wynikało z treści przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. tj. przepisów wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, zgodnie z treścią których mienie państwowe należące do przedsiębiorstw państwowych staje się w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy (27 maja 1990 r.) z mocy prawa mieniem tych miast, jeżeli jest położone w ich granicach administracyjnych (art. 5 ust. 1 i 2). Sporny lokal położony jest w granicach administracyjnych (...) W., który jednocześnie jest administrowany przez odpowiednio jednostki budżetowe miasta, tj. Zakład (...) (ZGN). Dlatego też sporny lokal znajdował się w zasobach miasta, które tym samym bezsprzecznie ma legitymację do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie.

24. Sąd przyjął jednak, iż pozwana była obowiązana do dokonywania opłat za sporny lokal ww. okresie. Brak odbioru korespondencji kierowanej na adres zajmowanego lokalu nie niweluje bowiem takiego obowiązku.

25. Zgodnie bowiem z treścią art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów, w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby, a w razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

26. Powód kierował do pozwanej całość korespondencji, w tym także pisma o wypowiedzeniu umowy najmu, czy uprzednie wezwania do zapłaty na adres lokalu, który zajmowała pozwana. Z dowodów załączonych do sprawy, nie wynika bowiem, aby pozwana dysponowała innym adresem do korespondencji. Takiego adresu nie wskazała także kurator pozwanej. Korespondencja należało więc uznać za doręczoną w terminie. Tym samym Sąd przyjął, iż argumenty strony pozwanej o braku wykazania faktu zajmowania lokalu przez pozwaną, a tym samym braku konieczności dokonywania opłat z tego tytułu nie zasługiwały na uwzględnienie.

27. Obowiązek ten nie wygasł aż do momentu ostatecznie opuszczenia lokalu. Jak bowiem wynika z treści art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, odszkodowania uzupełniającego (ust. 2 art. 18).

28. Mając powyższe na uwadze, należało przyjąć, iż w okresie objętym pozwem, tj. od dnia 1 października 2017 r. do dnia 30 czerwca 2020 r. pozwana miała obowiązek dokonać opłat za zajmowany lokal, czego ostatecznie nie uczyniła. Kurator, reprezentująca pozwaną, negując sam fakt powstania zaległości w opłatach nie wskazała jednak, aby dokonane przez powoda wyliczenia co do wysokości zadłużenia były błędne. Sąd przyjął więc na podstawie załączonych do pozwu dokumentów w postaci: wykazów zaległości w opłatach za lokal za okres od 1 października 2017 r. do 30 czerwca 2020 r. (k. 13, 18-19), iż pozwana winna jest uiszczyć na rzecz miasta łącznie kwotę 7 101,21 zł (2 281,53 zł + 4 819,68), zgodnie z żądaniem pozwu.

Odsetki

29. Powód wniósł o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 6 647,37 zł stanowiącej należność główną od dnia 1 sierpnia 2020 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 453,84 zł stanowiącej skapitalizowane odsetki ustawowe od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. W niniejszej sprawie powód wystosował do pozwanej wezwanie do dobrowolnej spłaty długu, które należało uznać za doręczone z dniem 23 lipca 2020 r. (k. 21). Ostatnim dniem kiedy pozwana mogła więc spełnić żądanie w terminie był dzień 30 lipca 2020 r., bowiem od dnia następnego pozostawała już w opóźnieniu. Mając zaś na uwadze, że powód żądał odsetek od dnia 1 sierpnia 2020 r., Sąd uwzględnił żądanie także w tym zakresie i zasądził odsetki za opóźnienie od kwoty 6 647,37 zł od dnia 1 sierpnia 2020 r. do dnia zapłaty.

Dodatkowo mając na uwadze, że termin wymagalności i płatności każdej raty czynszu upływał 10 dnia miesiąca, w momencie wniesienia pozwu (14 września 2020 r.) niewątpliwie także kwota 453,84 zł stanowiąca skapitalizowane odsetki ustawowe naliczone od kwoty należności głównej była już wymagalna i przeterminowana, w związku z czym powód mógł także od tej kwoty domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie na podstawie art. 481 k.c.

Koszty postępowania

30. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oparto na art. 98 § 1 k.p.c. Jako, że powód jest wygrywającym w niniejszej sprawie, więc to jemu przysługuje od pozwanej zwrot kosztów procesu. Z tego też względu Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 798,15 zł, na którą składała się: opłata od pozwu (400 zł), koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym (1 800 zł – na podstawie § 2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych), kwota 118,15 zł tytułem kosztów doręczenia pozwu przez komornika sądowego oraz kwota 480 zł tytułem zaliczki uiszczonej przez powoda na poczet wynagrodzenia kuratora reprezentującego pozwaną, powiększoną o odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 98 § 1¹).

Wynagrodzenie kuratora

31. Sąd przyznał kuratorowi pozwanej wynagrodzenie w wysokości ustalonej na podstawie § 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z § 2 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, w kwocie 885,60 zł, w tym kwotę 720 zł (1 800 zł x 40%) powiększoną o kwotę 165,60 zł na poczet podatku od towarów i usług.

32. Mając na uwadze fakt, iż zaliczka na poczet wynagrodzenia kuratora została uiszczona przez powoda do kwoty 480 zł, Sąd nakazał na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych pobrać od pozwanej pozostałą kwotę 405,60 zł na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, tytułem zwrotu tej części wynagrodzenia kuratora tymczasowo pokrytej przez Skarb Państwa.

Zarządzenie: (...)