

Sygn. akt I C 3974/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2018 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant: sekr. sąd. Daria Mokrzycka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 maja 2018 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko J. K. (1)

o zapłatę 1016,37 zł

I. zasądza od pozwanej J. K. (1) na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 356,09 zł (trzysta pięćdziesiąt sześć złotych 09/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w dalszej części;

III. ustala i przyznaje na rzecz kuratora ustanowionego dla nieznaney z miejsca pobytu pozwanej - adw. N. F. wynagrodzenie w kwocie 332,70 zł (trzysta trzydzieści dwa złote 70/100), którą poleca wypłacić z zaliczki uiszczonej przez powoda, wpisanej pod poz. (...);

IV. zasądza od pozwanej J. K. (1) na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 234,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(...)

## UZASADNIENIE

Gmina Miejska K. wniosła pozew przeciwko J. K. (1) o zapłatę kwoty 11016,37 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 956,03 zł od dnia 1.12.2017r. do dnia zapłaty, od kwoty 60,34 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, położonego w K. przy ul. (...) w okresie od stycznia 2016r. do 19 kwietnia 2017r.

W odpowiedzi na pozew kurator ustanowiona dla nieznaney z miejsca pobytu pozwanej wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując wyliczenie odszkodowania i oraz termin naliczania odsetek, zarzuciła, że strona powodowa nie udowodniła, że pozwana korzystała w powyższym okresie z przedmiotowego lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29.05.1996r. strona powodowa zawarła z J. D. (matką pozwanej) umowę najmu lokalu socjalnego, położonego w K. przy ul. (...), o powierzchni 29,15 m<sup>2</sup>. Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 0,70 zł za m<sup>2</sup> (20,40 zł miesięcznie), płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Ustaliły jednocześnie, że zmiana wysokości czynszu dokonana

zostanie w formie aneksu do umowy. Z tytułu używania lokalu najemca obowiązany był uiszczać, łącznie z czynszem, inne opłaty: za dostawę zimnej wody + ścieki oraz za odbiór nieczystości stałych i płynnych (liczone na 4 osoby).

Dowód: umowa najmu (k-49)

Pismem z dnia 27.07.1999r. strona powodowa wypowiedziała najemcy J. D. w.w. umowę najmu, ze skutkiem na dzień 30 września 1999r., wzywając zarazem do opróżnienia i przekazania lokalu w tym terminie.

Dowód: pismo z dnia 27.07.1999r. (k-50)

Wyrokiem zaocznym z dnia 12 stycznia 2009r., (...), Sąd Rejonowy w Kłodzku nakazał J. D., J. K. (2) oraz małoletnim wówczas J. K. (1) i A. K., aby opuścili, opróżnili i wydali powodowej Gminie lokal mieszkalny, położony w K. przy ul. (...), zarazem orzekł o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej K., nakazując wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Dowód: wyrok z dnia 12 stycznia 2009r., (...) (k-9)

W pismach z dnia 31.08.2016r., 12.09.2016r. i 20.09.2016r., wysyłanych do pozwanej na adres przedmiotowego lokalu, powodowa Gmina składała propozycje przydziału lokalu socjalnego. Pisma wracały, jako nieodebrane w terminie z placówki pocztowej.

Dowód: pisma powoda (k-54-57).

Na skutek wniosku strony powodowej z dnia 1.12.2016r. wszczęta została przez komornika sądowego egzekucja. W czynnościach egzekucyjnych, zmierzających do opróżnienia i wydania powodowi lokalu, przeprowadzonych w dniu 20.04.2017r., oprócz komornika uczestniczyła przedstawicielka Gminy A. S. i przedstawicielka Zakładu Administracji (...) s. z o.o. L. S. oraz osoby przywołane przez wierzyciela do otwarcia lokalu oraz załadunku i przewozu rzeczy dłużników. Lokal był zamknięty. Po otwarciu mieszkania stwierdzono, że w środku nie ma żadnych wartościowych ruchomości, jedynie śmieci i odpady, które zostały wywiezione na śmietnik. Lokal wyglądał na niezamieszkały od lat.

Dowód: protokół Komornika Sądowego z dnia 20.04.2017r. (k-10);

protokół zdawczo-odbiorczy (k-53)

zeznania świadków A. S., L. S. (k-80-81).

Pozwana jest zameldowana na pobyt stały w przedmiotowym lokalu od 3.06.1996r.

Dowód: zaświadczenie Kierownika USC z dnia 19.04.2007r (k-11)

Pismami z dnia 8.12.2016r., 1.02.107r. strona powodowa wzywała pozwaną do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystania z lokalu w kwotach odpowiednio 699,95 zł i 817,25 zł. Pisma kierowane na adres przedmiotowego lokalu wracały, jako nieodebrane w terminie z placówki pocztowej.

Dowód: wezwania do zapłaty (k-12-15)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Co do zasady kwestię odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego regulują przepisy art. 18 ustawy z 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: OchrLokU). Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (ust. 1). Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, 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 (ust. 2). Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązywane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (ust. 3).

Zarzut pozwanej, że strona powodowa nie udowodniła, że pozwana korzystała w powyższym okresie z przedmiotowego lokalu, nie zasługiwał na uwzględnienie, skoro to na pozwanej spoczywał ciężar udowodnienia, że opuściła, opróżniła i wydała stronie powodowej przedmiotowy lokal zgodnie ze obowiązkiem, zawartym w wyroku tut. Sądu z dnia 12 stycznia 2009r., (...) (art. 6 kc w zw. z art. 675 § 1 kc). Na podstawie zeznań w.w. świadków ustalono, że pozwana nie wydała stronie powodowej kluczy do mieszkania, nie zawiadomiła właściciela (ani zarządcy) o opuszczeniu lokalu, a także nie wymeldowała się przedmiotowego lokalu. Niezależnie zatem od tego, że faktycznie od dłuższego czasu (w tym – w okresie objętym pozwem) nie mieszkała w tym lokalu, to zachowała do niego swobodny dostęp i mogła z niego korzystać według własnego uznania, co wiązało się z obowiązkiem zapłaty odszkodowania na podstawie w.w. przepisów.

uprawnienie pozwanej (jako domownika, córki) do zamieszkiwania w lokalu było pochodną uprawnienia najemcy J. D.. Nie stała się ona z tego powodu stroną stosunku najmu, ale była lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU. Po ustaniu stosunku najmu znalazły w stosunku do niej zastosowanie przepisy art. 18 OchrLokU.

Sposób obliczania wynagrodzenia za korzystanie z lokalu został inaczej określony w przypadku osób, oczekujących na lokal socjalny (art. 18 ust. 3 OchrLokU), a inaczej w stosunku do pozostałych byłych lokatorów (art. 18 ust. 2 OchrLokU).

Artykuł 18 ust. 2 OchrLokU wyraża zasadę, zgodnie z którą miarodajna jest wysokość czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Chodzi zatem o rynkowy czynsz najmu lokalu o zbliżonych cechach. W rozpoznawanej sprawie zastosowanie znajdzie jednak przepis artykułu 18 ust. 3 OchrLokU, ograniczający to wynagrodzenie do czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu), jakie były lokator byłby zobowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Chodzi zatem o wysokość ostatniego czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu), do opłacania którego zobowiązany był lokator przed utratą tytułu prawnego do lokalu. W niniejszej sprawie strona powodowa wykazała na podstawie dokumentu z umowy najmu (k-49), że czynsz wynosił 20,40 zł (0,70 zł za m<sup>2</sup>), płatny był z góry do 10 dnia każdego miesiąca. W umowie tej strony ustaliły jednocześnie, że zmiana wysokości czynszu dokonana zostanie w formie aneksu do umowy. Strona powodowa nie przedstawiła dowodu z aneksu do umowy, potwierdzającego fakt, że ostatni czynsz, który pozwana powinna była opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł, obowiązywał w wyższej wysokości (art. 6 kc). Dla ustalenia wysokości odszkodowania w niniejszej sprawie nieprzydatne były zarządzenie Burmistrza w/s ustalenia aktualnych stawek czynszu czy też uchwała Rady Miejskiej w/s uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2013-2017 (k-58-79), skoro pozwana zobowiązana była do zapłaty odszkodowania w wysokości określonej w art. 18 ust. 3 OchrLokU.

Powołany przepis nie reguluje kwestii opłat niezależnych od właściciela, które mogą być – zgodnie z art. 9 ust. 5 i 6 OchrLokU – pobierane oprócz czynszu (lub innych opłat za używanie lokalu). Jeżeli jednak właściciel pokrył te opłaty, to również na gruncie art. 18 ust. 3 OchrLokU może żądać ich zwrotu od byłego lokatora w ramach odszkodowania uzupełniającego. Zgodnie z dołączoną do akt umową najmu, z tytułu używania lokalu najemca obowiązany był uiszczać, łącznie z czynszem, opłaty za dostawę zimnej wody + ścieki oraz za odbiór nieczystości stałych i płynnych (naliczane na 4 osoby). Jak ustalono, lokal ten był od lat niezamieszkały, zatem nie następowało zużycie wody, ani nie powstawały odpady do odbioru, zwłaszcza, że opłaty za te usługi były naliczane zgodnie z umową na cztery osoby. W tych okolicznościach brak było jakichkolwiek podstaw do żądania przez Gminę zwrotu tych opłat, których faktycznie Gmina nie pokryła, a przynajmniej okoliczności tej nie wykazała (art. 6 kc).

Przyjmując zatem, że pozwana obowiązana była w okresie od stycznia 2016r. do kwietnia 2017r. do zapłaty co miesiąc (do dnia 10 każdego miesiąca, analogicznie do czynszu, przewidzianego w umowie) odszkodowania w kwocie 20,40

zł, zasądzono na rzecz strony powodowej kwotę 356,09 zł, w tym kwotę 326,40 zł, tytułem należności głównej (16 miesięcy x 20,40 zł) i kwotę 29,69 zł, tytułem sumy skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie poszczególnych kwot (20,40 zł), tytułem miesięcznego odszkodowania w powyższym okresie, naliczanych od dnia następnego po upływie terminu płatności (od 11 dnia każdego miesiąca) do dnia 14.12.2017r., tj. do dnia wniesienia pozwu (łącznie 29,69 zł). Zasądzoną kwotę 356,09 zł zasądzono z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia następnego po dniu wniesienia pozwu do dnia zapłaty (art. 481§1 i 2 kc i art. 482§1 kc). W dalszej części, powództwo, jako nieudowodnione, podlegało oddaleniu.

Wynagrodzenie należne kuratorowi, ustanowionemu dla nieznanej z miejsca pobytu pozwanej, ustalono w oparciu o stawkę, określoną w przepisie § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2016, poz. 1668) w zw. z art. 2 ust. 1 i 2, art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (270 zł + VAT).

Orzeczenie w pkt IV wyroku oparto na przepisach art. 100 zd. 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc. Strona powodowa wygrała sprawę w 35 % w stosunku do zgłoszonego w pozwie roszczenia. Poniósła koszty w wysokości 670,70 zł, w tym: opłata od pozwu – 51 zł, zaliczka na wynagrodzenie kuratora – 332,70 zł, wynagrodzenie pełnomocnika, będącego adwokatem – 270 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Zgodnie z wynikiem procesu, pozwana powinna zwrócić powodowej Gminie koszty procesu w 35 %, a więc w kwocie 234,75 zł (670,70 zł x 35%).