

Sygn. akt I C 29/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Anna Lisowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2022 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko A. N.

o zapłatę

o r z e k a :

I. Zasądza od pozwanego A. N. na rzecz powoda Gminy O. kwotę 8 020,51 zł (osiem tysięcy dwadzieścia złotych 51/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21.01.2021r. do dnia zapłaty.

II. Przyznaje adwokatowi D. C. ustanowionej jako kurator dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego A. N. wynagrodzenie w kwocie 1 230 zł (jeden tysiąc dwieście trzydzieści złotych) zawierające w sobie podatek VAT w kwocie 230 zł (dwieście trzydzieści złotych) , które nakazuje wypłacić z uiszczonej zaliczki.

III. Zasądza od pozwanego A. N. na rzecz powoda Gminy O. kwotę 3 050 zł (trzy tysiące pięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, do dnia zapłaty.

IV. Nakazuje zwrócić powodowi Gminie O. kwotę 566,48 zł (pięćset sześćdziesiąt sześć złotych 48/100) z tytułu niewykorzystanej zaliczki.

Sygn. akt I C 29/21

## UZASADNIENIE

Gmina O. w dniu 21 stycznia 2021 roku wytoczyła powództwo przeciwko A. N. o zapłatę kwoty 8 020,51 zł – tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i tytułem zaległości czynszowych za najmowany lokal – wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) we wsi O.. Zgodnie z umową, pozwany zobowiązany był do uiszczania co miesiąc czynszu. Z obowiązku tego pozwany nie wywiązywał się, dlatego powódka wypowiedziała umowę najmu. Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 26 marca 2018 roku wydanym w sprawie I Nc 285/18, Sąd Rejonowy w Piszcu zasądził od pozwanego na rzecz powódki Gminy O. kwotę 2 407,94 zł stanowiącą zadłużenie z tytułu czynszu i opłat za ww.

lokal mieszkalny. Wyrokiem z dnia 8 czerwca 2018 roku wydanym w sprawie I C 185/18, Sąd Rejonowy w Piszku nakazał pozwanemu i osobom wspólnie z nim zamieszkującym, aby opuścili i wydali powódce ww. lokal mieszkalny. Po orzeczeniu eksmisji, pozwany opuścił ww. lokal i zamieszkał w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w tym samym budynku nr (...) w O., który zajmuje do chwili obecnej bez tytułu prawnego. Powódka wskazała, że kwota dochodzona pozwem obejmuje:

- 4 855,29 zł tytułem zaległego czynszu najmu za lokal nr (...) (7 263,23 zł – 2 407,94 zł = 4 855,29 zł),
- 3 165,22 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 29 stycznia 2021 roku, Sąd Rejonowy w Piszku nakazał pozwanemu, aby zapłacił na rzecz powódki całość dochodzonego roszczenia wraz z kosztami postępowania.

Na wniosek powódki, postanowieniem z dnia 7 września 2021 roku Sąd Rejonowy w Piszku ustanowił kuratora w osobie adwokata dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego. Okręgowa Rada Adwokacka w B. wyznaczyła na kuratora adw. D. C..

Kurator wniosła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. Wniosła o oddalenie powództwa i przyznanie kuratorowi stosownego wynagrodzenia. Podniosła, iż w sprawie zachodzi konieczność ustalenia, w drodze m.in. wywiadu policji i przesłuchania w charakterze świadka partnerki pozwanego – M. C., czy pozwany przebywa na stałe w przedmiotowym lokalu mieszkalnym nr (...) w (...).

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

Gmina O. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) we wsi O..

W dniu 2 października 2003 roku pomiędzy Gminą O., a A. N. zawarta została umowa najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego nr (...). Umowa zawarta została na czas nieokreślony. Zgodnie z umową, najemca zobowiązany był uiszczać na rzecz wynajmującego czynsz i opłaty w łącznej wysokości 24,47 zł miesięcznie.

Z uwagi na istniejące po stronie najemcy zadłużenie z tytułu czynszu i opłat, Gmina O. pismem z dnia 16 października 2017 roku wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2017 roku.

Prawomocnym nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 26 marca 2018 roku wydanym w sprawie I Nc 285/18, Sąd Rejonowy w Piszku zasądził od pozwanego A. N. na rzecz powódki Gminy O. kwotę 2 407,94 zł tytułem zaległego czynszu i opłat za ww. lokal mieszkalny nr (...).

Prawomocnym wyrokiem z dnia 8 czerwca 2018 roku wydanym w sprawie I C 185/18, Sąd Rejonowy w Piszku nakazał pozwanemu A. N. i osobom wspólnie z nim zamieszkującym, aby opuścili i wydali powódce Gminie O. ww. lokal mieszkalny nr (...).

Po orzeczeniu eksmisji, pozwany opuścił ww. lokal i zamieszkał w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w tym samym budynku nr (...) w O., który zajmuje do chwili obecnej bez tytułu prawnego.

Do zapłaty na rzecz Gminy O. przez A. N. pozostaje:

- kwota 4 855,29 zł tytułem zaległego czynszu najmu za lokal nr (...),
- kwota 3 165,22 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...).

Skierowane przez Gminę O. do A. N. wezwanie do zapłaty pozostało bezskuteczne.

(dowód: umowa najmu k. 15-16; pismo z 16.10.2017r. – wypowiedzenie umowy najmu k. 21; nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 18; wyrok eksmisyjny k. 17; wymiar opłat k. 22-23; karty kontowe k. 24-34; wezwanie do zapłaty z zpo k. 19-20v)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawą prawną domagania się przez powódkę zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu stanowi art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r., poz. 1234 j.t.), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, o którym mowa wyżej, 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 (art. 18 ust. 2 cytowanej ustawy).

Odszkodowanie jakie powinna płacić osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego ustawa określa w odniesieniu do wysokości czynszu najmu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, gdyby mógł nim dysponować (gdyby został opróżniony). Chodzi tu o sytuację hipotetyczną, w której lokal zostaje opróżniony, a właściciel (gmina, inna jednostka samorządowa, Skarb Państwa lub państwowa osoba prawna, towarzystwo budownictwa społecznego, spółdzielnia mieszkaniowa, inny właściciel - osoba fizyczna lub prawna) w uwarunkowaniach prawnych, w jakich funkcjonuje, oraz realiach rynkowych (danej miejscowości, dzielnicy) miałby możliwość wynająć dane mieszkanie. Podobnie jak w przypadku czynszu, obowiązek uiszczenia odszkodowania obciąża wspólnie wszystkie osoby, które wcześniej można było zakwalifikować jako lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Odszkodowanie to nie jest „czystym” obowiązkiem naprawienia szkody, o jakich mówią przepisy księgi trzeciej kodeksu cywilnego. Obowiązek płacenia odszkodowania powstaje bowiem dlatego, że osoba zajmująca lokal czyni to nie posiadając tytułu do jego zajmowania. Decydujące znaczenie w ocenie, czy właścicielowi przysługuje odszkodowanie, ma jedynie fakt zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Roszczenie to może jednak kierować wobec osób, które faktycznie lokal ten w spornym okresie zajmowały.

Z informacji nadesłanej przez Komisariat Policji w O. (k. 113 akt sprawy), któremu Sąd zlecił doręczenie pozwanemu korespondencji w przedmiotowej sprawie, ewentualnie ustalenie aktualnego adresu zamieszkania pozwanego, wprost wynika, że pozwany zamieszkuje pod adresem O. (...) wraz ze swoją partnerką M. C., która zobowiązała się do przekazania pozwanemu sądowej korespondencji.

W tym miejscu wskazać należy, że z podjętych przez Sąd na wniosek kuratora czynności mających na celu ustalenie aktualnego miejsca zamieszkania pozwanego, wynika, że pozwany nie jest aktualnie pozbawiony wolności, co potwierdza załączony do akt sprawy wydruk z systemu NOE-SAD (k. 87), zaś instytucje, takie jak Urząd Skarbowy w P., (...) Oddział w O. oraz ZUS są w posiadaniu nieaktualnego adresu zamieszkania pozwanego, tj. O.(...) (k. 98, 99 i 101).

Z uwagi na powyższe, Sąd na podstawie art. 235<sup>(2)</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. pominął zgłoszony przez kuratora wniosek dowodowy o przesłuchanie w charakterze świadka M. C., albowiem fakt zamieszkiwania pozwanego pod adresem O. (...) został udowodniony zgodnie z twierdzeniem powódki wspomnianą wyżej informacją z Komisariatu Policji w O..

W ocenie Sądu wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z ww. lokalu mieszkalnego została należycie przez powódkę udokumentowana załączonymi do akt sprawy kartami kontowymi i zawiadomieniem o wysokości czynszu (k. 23 i 24-25), a strona przeciwna nie przedstawiła dowodów kwestionujących wyliczenia powódki.

Roszczenie o zapłatę kwoty 4 855,29 zł tytułem zaległego czynszu najmu za lokal mieszkalny nr (...), powódka wywodziła z odpowiedzialności kontraktowej.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz i inne należne opłaty.

Z przedłożonych przez powódkę i niepodważonych przez stronę pozwaną kart kontowych, przy jednoczesnym uwzględnieniu treści prawomocnego nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w Pieszku wydanego w sprawie I Nc 285/18, jasno wynika, że po stronie pozwanego istnieje zadłużenie z tytułu czynszu i opłat za lokal mieszkalny nr (...) w łącznej wysokości 4 855,29 złotych.

Wobec powyższego, na podstawie powołanych przepisów i art. 481 § 1 k.c., Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę dochodzoną pozwem wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Na podstawie przepisów § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13.11.2013r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. z 2013r. poz. 1476) w zw. z § 3 pkt 4) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015., poz. 1800 ze zm.), Sąd przyznał kuratorowi adwokatowi D. C., mając na względzie rodzaj sprawy, stopień jej zawilóści i nakład pracy kuratora, wynagrodzenie w kwocie 1 230 złotych, w tym kwotę 230 złotych tytułem podatku VAT, które nakazał w całości wypłacić z zaliczki wpłaconej przez powódkę.

Na podstawie art. 80 ust. 1 w zw. z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. z 2020r., poz. 755), Sąd zwrócił powódce niewykorzystaną część zaliczki na poczet wynagrodzenia kuratora, tj. kwotę 566,48 zł.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 265) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Powódka wygrała niniejszy proces, a na poniesione przez nią koszty procesu składają się: kwota 500 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu, kwota 1 200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, kwota 123,52 zł tytułem zwrotu zaliczki uiszczonej na poczet doręczenia pozwanemu korespondencji w sprawie za pośrednictwem komornika i kwota 1 230 złotych tytułem zwrotu zaliczki uiszczonej na poczet wynagrodzenia kuratora.