

## UZASADNIENIE

**punkt ów II i V wyroku z dnia 12 listopada 2020 r.**

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) (dalej jako: Spółdzielnia) jest właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 606 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka numer (...), obręb 2-02-05, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się czterokondygnacyjny budynek mieszkalny (okoliczność bezsporna, nadto dowód: wydruk z księgi wieczystej numer (...) – k. 16-21).

E. i J. małżonkowie S. mieszkają w lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. od 1984 r. Wprowadzili się do lokalu tuż po swoim ślubie, zamieszkując wspólnie z rodzicami E. S. (1). Małżonkowie S. mają dwoje dzieci – M. S. i A. Ż. (1) z domu S.. A. Ż. (2) i jej mąż M. Ż. mają troje dzieci – K. Ż. (1), K. Ż. (2) i W. Ż.. Rodzice E. S. (1) byli dozorcami budynku przy ul. (...) w W. i zajmowali lokal numer (...) jako lokal służbowy. E. S. (1) także była dozorczynią przedmiotowego budynku na podstawie umowy-zlecenia zawartej ze Spółdzielnią. Ojciec E. S. (1) zmarł w 1994 r., a matka w 2003 r. Po śmierci matki E. S. (1) w rozmowie z aktualnym prezesem Spółdzielni uzyskała zapewnienie, że ma się nie martwić o zajmowany lokal i nadal może go zajmować. W dniu 10 października 2003 r. Spółdzielnia wystawiła na rzecz E. S. (1) zaświadczenie, że jest ona najemcą lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...) w W. od 1985 r. (okoliczności bezsporne, nadto dowody: przesłuchanie pozwanych – protokół skrócony k. 226-232, nagranie rozprawy – k. 233, odpisy skrócone aktów urodzenia K. Ż. (1), K. Ż. (2) i W. Ż. – k. 107-109, zaświadczenie – k. 135).

M. S. wyprowadził się z lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., mając dwadzieścia kilka lat. Obecnie mieszka w P. z żoną i córką. W lokalu przy ul. (...) zostały jego rzeczy, ale nie jest to nic wartościowego. Nie posiada kluczy do lokalu przy ul. (...) i nie planuje tam wrócić (dowód: przesłuchanie stron – protokół skrócony k. 226-232, nagranie rozprawy – k. 233).

A. Ż. (2) mieszkała w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. do 2007 r., a następnie wyprowadziła się do S.. Ponownie wróciła do przedmiotowego lokalu w 2017 r., wprowadzając się wraz z mężem M. Ż. i dziećmi K. Ż. (1), K. Ż. (2) i W. Ż.. W grudniu 2019 r. rodzina Ż. wyprowadziła się do mieszkania komunalnego przy ul. (...) w W. (dowód: przesłuchanie stron – protokół skrócony k. 226-232, nagranie rozprawy – k. 233).

Na początku 2017 r. Spółdzielnia wezwała E. S. (1) do opuszczenia lokalu numer (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W.. Małżonkowie S. poprosili o pomoc swojego znajomego P. I., który wspomagał ich w rozmowach ze Spółdzielnią. Na spotkaniu, w którym brali udział członkowie zarządu Spółdzielni, małżonkowie S., ich syn oraz P. I. ustalono, że Spółdzielnia wystąpi o eksmisję małżonków S. z lokalu, ale nie będzie dochodzić zaległych płatności związanych z lokalem. Małżonkowie S. nie sprzeciwiali się żądaniu eksmisji, bo i tak nie chcieli już mieszkać w przedmiotowym lokalu. Na spotkaniu nie negowali także tego, że nie mają dokumentów potwierdzających ich prawo do zajmowania lokalu (dowód: przesłuchanie stron – protokół skrócony k. 226-232, nagranie rozprawy – k. 233).

A. Ż. (2), M. Ż., K. Ż. (1), K. Ż. (2) i W. Ż. nigdy nie uiszczali na rzecz Spółdzielni żadnych opłat związanych z zajmowaniem lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Byli przekonani, że E. i J. S. uiszczają na rzecz Spółdzielni wszelkie należne opłaty związane z lokalem. Osoby zajmujące lokal nr (...) regulowały jedynie opłaty eksploatacyjne, na które składały się: opłaty za ścieki, śmieci, eksploatację, wodę i centralne ogrzewanie. Stawka miesięczna za wodę i odprowadzanie ścieków wynosiła 42 zł miesięcznie od zamieszkałej w lokalu osoby. Za okres od września 2016 r. do listopada 2017 r. uregulowano opłaty za wodę i ścieki za 4 osoby zamieszkałe w lokalu nr (...) (okoliczności bezsporne, przyznane przez strony, nadto dowody: przesłuchanie stron – protokół skrócony k. 226-232, nagranie rozprawy – k. 233, zestawienie sporządzone przez pozwanego – „Zapisy na koncie” – k. 41-46).

Powierzchnia użytkowa lokalu numer (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W., to jest pokoju położonego na poziomie 0 oraz położonej na poziomie -1 kuchni wynosi w sumie 24 m<sup>2</sup>. Dodatkowo osoby każdorazowo zamieszkujące w lokalu numer (...) korzystały także z przyległej do tego lokalu łazienki, do której dostęp jest z korytarza na poziomie 0 oraz z 2 pomieszczeń piwnicznych oraz schowka (okoliczności bezsporne, przyznane przez strony, nadto: zeznania członka zarządu powoda – protokół skrócony k. 226-227, nagranie rozprawy – k. 233, obliczenia powierzchni użytkowych dla budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W. – k. 171-177).

Czynsz, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu numer (...) przy ul. (...) w W. w okresie od 1 czerwca 2017 r. do 31 stycznia 2019 r. wynosił 715 zł miesięcznie (okoliczność niezaprzeczona przez pozwanych i tym samym przyjęta za przyznaną).

Pismami z 16 stycznia 2019 r. Spółdzielnia wezwała E. S. (1), J. S., M. S., A. Ż. (2) i M. Ż. do opuszczenia lokalu numer (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W. wraz z małoletnimi dziećmi K. Ż. (1), K. Ż. (2) i W. Ż. oraz do opuszczenia i wydania zajmowanych pomieszczeń piwnicznych. Jednocześnie Spółdzielnia wezwała wymienione osoby do zapłaty kwoty 51 480 zł tytułem bezumownego zajmowania lokalu w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2018 r., to jest po 715 zł za każdy miesiąc. W pismach Spółdzielnia przedstawiła także propozycję zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu wraz z pomieszczeniami piwnicznymi. Spółdzielnia zażądała odpowiedzi na wezwanie w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową (dowody: pisma z 16 stycznia 2019 r. wraz z potwierdzeniami nadania – k. 28-34).

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Postanowieniem z 14 lutego 2020 r. powództwo przeciwko E. S. (1) i J. S. zostało wyłączzone do odrębnego rozpoznania. Przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie było zatem jedynie powództwo skierowane przeciwko M. S., A. Ż. (2), M. Ż., K. Ż. (2), W. Ż. i K. Ż. (1). W niniejszej sprawie zaistniały przesłanki do wydania wyroku na posiedzeniu niejawnym w trybie art. 15zss2 ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Na dzień 12 listopada 2020 r. postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone w całości, Sąd zamknął więc rozprawę i wydał wyrok, uprzednio zawiadamiając pełnomocników stron o planowanym zamknięciu rozprawy i wydaniu wyroku na posiedzeniu niejawnym oraz zobowiązując do przedstawienia na piśmie ostatecznego stanowiska (zarządzenie – k. 247, elektroniczne potwierdzenia odbioru korespondencji – k. 251, pismo powoda – k. 254).

Oprócz żądania wydania lokalu, powódka dochodziła także od pozwanych solidarnie zapłaty kwot:

- 10 725 zł tytułem bezumownego zajmowania lokalu w okresie od 1 czerwca 2017 r. do 31 stycznia 2019 r.,
- 2184 zł tytułem wyrównania opłat za korzystanie z wody i kanalizacji przez 4 osoby w okresie od września 2016 r. do listopada 2017 r.

Od wyżej wskazanych kwot powódka domagała się ustawowych odsetek za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, to jest 4 marca 2019 r. (ostateczne stanowisko strony – pismo z 24 czerwca 2020 r. – k. 254-256). Pierwotnie powódka domagała się od pozwanych zapłaty kwoty 16 484 zł, w tym 14 300 zł tytułem bezumownego zajmowania lokalu we wskazanym wyżej okresie i 2184 zł tytułem wyrównania opłat za korzystanie z wody i kanalizacji przez 4 osoby w okresie od września 2016 r. do listopada 2017 r. (pозew – k. 3-6). W piśmie z 24 czerwca 2020 r. powódka nie wskazała bynajmniej, że cofa pozew w zakresie różnicy między pierwotnie dochodzoną kwotą a kwotą wskazaną w ostatecznym stanowisku. Ewentualne cofnięcie pozwu musi mieć postać wyraźnego oświadczenia, stąd Sąd nie znalazł podstaw do domniemania dokonania takiej czynności przez powódkę. W ocenie Sądu gdyby intencją powódki było częściowe cofnięcie pozwu, to powódka sformułowałaby w tym przedmiocie wyraźne oświadczenie, zwłaszcza że była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Sąd w wyroku orzekł więc merytorycznie o pierwotnie zgłoszonych żądaniach, to jest tych sformułowanych w pozwie.

Podstawą roszczenia powódki był art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Artykuł 18 ust. 2 powołanej ustawy stanowi, że 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. Z powołanych przepisów wynika, że odpowiedzialność osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego ogranicza się do okresu faktycznego zajmowania lokalu – to jest do dnia opróżnienia lokalu.

Na przesłuchania stron Sąd ustalił, że pozwany M. S. nie zajmował spornego lokalu w okresie objętym pozwem, a skoro tak, to nie ziszcza się zasadnicza przesłanka uwzględnienia powództwa w stosunku do niego. Wobec powyższego powództwo przeciwko M. S. zasługiwało na oddalenie jako bezzasadne, co znalazło wyraz w punkcie III wyroku. Z kolei A. Ż. (2), M. Ż., K. Ż. (2), W. Ż. i K. Ż. (1) zajmowali bez tytułu prawnego lokal mieszkalny numer (...), położony w budynku przy ul. (...) w W. w okresie od 2017 r. do grudnia 2019 r., co sami przyznali w swoich zeznaniach. Pozwani nawet nie twierdzili, ani tym bardziej nie wykazali, aby posiadali tytuł prawny do tego lokalu. W tym miejscu należy zauważyć, że wyłącznie pozwani E. S. (1) i J. S. wnieśli odpowiedź na pozew, kwestionując żądanie zapłaty co do zasady i co do wysokości (odpowiedź na pozew – k. 129-132 verte). Przedmiotowe pismo zostało zatytułowane „Odpowiedź pozwanych ad. 1 i 2 na pozew”; w jego części wstępnej tymi cyframi oznaczono właśnie pozwanych E. S. (1) i J. S., którzy też podpisali się na rzeczonym piśmie. Skoro więc odpowiedź na pozew została wniesiona wyłącznie przez wymienionych pozwanych we własnym imieniu, to zawarte w niej twierdzenia i zarzuty nie mogą być poczytywane jako podniesione także przez pozostałych pozwanych. Pozwani A. Ż. (2), M. Ż., K. Ż. (2), W. Ż. i K. Ż. (1) otrzymali odpis pozwu i zostali zobowiązani do złożenia odpowiedzi na pozew, czego nie uczynili (zarządzenie – k. 67, elektroniczne potwierdzenia odbioru korespondencji – k. 83-85). Korespondencja skierowana do pozwanych została odebrana przez dorosłego domownika J. S.. Pozwani na żadnym etapie postępowania nie podnosili bynajmniej, że J. S. nie przekazał im odebranej korespondencji; zresztą doręczenie korespondencji dorosłemu domownikowi adresata jest jednym ze sposobów doręczeń, przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego.

Na dalszym etapie postępowania pozwani także nie podnieśli żadnych zarzutów co do żądania powoda i nie zgłosili żadnych własnych wniosków dowodowych. Na rozprawie w dniu 28 stycznia 2020 r. pozwani stawili się wraz z pełnomocnikiem, nie zgłaszając jednak – poza żądaniem oddalenia powództwa – żadnych wniosków ani dowodów. W piśmie zawierającym ostatecznie stanowisko pozwani ponownie wnieśli o oddalenie powództwa wskazując, że nie mieszkają obecnie w spornym lokalu, ani nie mieszkali w nim w okresie objętym pozwem (pismo z 22 czerwca 2020 r. – k. 252, pismo z 28 września 2020 r. – k. 268). Takie twierdzenie stoi jednak w sprzeczności z zeznaniami samych pozwanych, którzy na rozprawie w dniu 28 stycznia 2020 r. wprost wskazali, że mieszkali w spornym lokalu od 2017 r. do grudnia 2019 r.

Pozwani A. Ż. (2), M. Ż., K. Ż. (2), W. Ż. i K. Ż. (1) nie kwestionowali wysokości roszczenia powódki z tytułu bezumownego zajmowania lokalu. Nie negowali powierzchni zajmowanego lokalu oraz wysokości stawek zastosowanych przez Spółdzielnię. Powódka określiła wysokość czynszu, jaki mogłaby uzyskać z tytułu najmu spornego lokalu w okresie objętym pozwem na kwotę 715 zł miesięcznie. Pozwani nie zakwestionowali wskazanej kwoty ani okoliczności, że nie uiszczali jej na rzecz powódki, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to urzędu. Pozwani nie odnieśli się także do wyciągów i wydruków dołączonych do pozwu, a dotyczących opłat uiszczanych za korzystanie z lokalu, w szczególności opłat za doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków. Sąd miał na uwadze, że zasadniczo istnieje możliwość wygenerowania takich wyciągów i dowolnego stworzenia ich treści. Pozwani nie podnieśli jednak żadnych zarzutów co do wysokości swojego zadłużenia względem powódki za okres objęty pozwem, nie mówiąc już o zgłoszeniu dowodów pozwalających na ustalenie, że dane zawarte w tych wydrukach są zmanipulowane czy niepełne i nie odzwierciedlają stanu faktycznego. Tym samym Sąd przyjął, że okoliczność wysokości zadłużenia pozwanych została przez nich przyznana (art. 230 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c.).

Sąd miarkując nieznacznie roszczenie powódki miał na uwadze, że wbrew jej twierdzeniom, które miały zarazem bezpośredni wpływ na wyliczenie wysokości odszkodowania, lokal nie był zajmowany przez M. S. w okresie objętym powództwem. Powódka wyliczyła ostatecznie wysokość należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu jako 6/8 części należnego czynszu za okres od 1 czerwca 2017 r. do 31 stycznia 2019 r., a zatem część przypadającą na 6 pozwanych, w reakcji na wyłączenie powództwa przeciw pozwanym J. i E. S. (2) do odrębnego rozpoznania. Wobec powyższego Sąd za zasadne uznał pomniejszenie wysokości odszkodowania do 5/8 części należnego czynszu, przypadającą na 5 pozwanych, co daje kwotę 8 937,50 zł ( $5/8 \times 715 \text{ zł} \times 20$  miesięcy). Konsekwentnie pozwani nie byli zobowiązani do ponoszenia opłat za wodę i kanalizację za 8 osób, a jedynie 7. Wobec przyznania przez powódkę, że pozwani uiszczali opłaty za 4 osoby, zasądzeniu podlegała kwota zaległych opłat za 3 osoby. Sąd miał także na uwadze, że pozwani A. Ż. (2), M. Ż., K. Ż. (2), W. Ż. i K. Ż. (1) zajmowali lokal od 2017 r., zatem nie byli zobowiązani do ponoszenia wskazanych opłat za okres od września do grudnia 2016 r. Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił wysokość należnego wyrównania opłat w wysokości 1386 zł ( $[42 \text{ zł} \times 3 \text{ osoby}] \times 11$  miesięcy).

Powództwo o zapłatę w stosunku do pozwanych A. Ż. (2), M. Ż., K. Ż. (2), W. Ż. i K. Ż. (1) było zatem uzasadnione do kwoty 10 323,50 zł ( $8 937,50 \text{ zł} + 1386 \text{ zł}$ ), a dalej idące roszczenie podlegało oddaleniu jako niezasadne.

Powódka miała prawo oprócz żądania należności głównej, żądać także odsetek za czas opóźnienia, jako że przepis art. 481 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminu płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiszczyć je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c., a zatem nawet w wypadku, gdy opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Odpowiedzialność dłużnika za ustawowe odsetki w terminie płatności ma zatem charakter obiektywny. Do jej powstania jedynym warunkiem niezbędnym jest powstanie opóźnienia w terminie płatności. Zgodnie z treścią § 2 art. 481 k.c., jeżeli strony nie umówiły się co do wysokości odsetek z tytułu opóźnienia lub też wysokość ta nie wynika ze szczególnego przepisu, to wówczas wierzycielowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. Przepis art. 18 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa wysokość odszkodowania oraz stanowi, że jest ono płatne miesięcznie. Nie reguluje jednak terminu płatności w tym sensie, że nie określa, w którym dniu miesiąca ma ono być uiszczane. Skoro tak, to brak podstawy prawnej do naliczenia odsetek od dziesiątego, czy też któregośkolwiek innego dnia miesiąca. Winny one być naliczane od pierwszego dnia następującego po miesiącu, za który należy się odszkodowanie z tytułu bezumownego zajmowania lokalu. Dopiero z upływem ostatniego dnia miesiąca można stwierdzić, że dłużnik opóźnia się z zapłatą za dany miesiąc. W realiach przedmiotowej sprawy żądanie odsetek od dochodzonej należności głównej należało uwzględnić zgodnie z żądaniem powódki, to jest od dnia wniesienia pozwu do sądu.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Powódka w sprawie o zapłatę ostała się ze swym żądaniem w 72 % ( $10 323,50 \text{ zł}$  z żądanych  $14 300 \text{ zł}$ ), toteż jej przegrana wyniosła 28 %. Powódka poniosła w niniejszej sprawie koszty procesu w sprawie o zapłatę w łącznej kwocie 4442 zł, w tym: opłata od pozwu – 825 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego – 3600 zł (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Na koszty pozwanych A. Ż. (2), M. Ż., K. Ż. (2), W. Ż. i K. Ż. (1) w łącznej kwocie 3085 zł złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego adwokatem w kwocie 3000 zł ( $5/6$  z 3600 zł) oraz suma opłat skarbowych od pełnomocnictw ( $5 \times 17 \text{ zł}$ ). Suma kosztów procesu łącznie poniesionych przez strony w sprawie o zapłatę to 7527 zł. Z tej kwoty powódka powinna ponieść 28 %, czyli 2107,56 zł. Różnica między kosztami procesu faktycznie poniesionymi przez powódkę (4442 zł) a kosztami, które powinna ona ponieść (2107,56 zł), to jest kwota 2334,56 zł, podlegała zasądzeniu od pozwanych A. Ż. (2), M. Ż., K. Ż. (2), W. Ż. i K. Ż. (1). Tak uzyskaną kwotę należało jeszcze pomniejszyć o koszty procesu pozwanych w sprawie o eksmisję, którą to sprawę pozwani w całości wygrali, co dałoby ostatecznie kwotę 2134,56 zł ( $2334,56 \text{ zł} - 200$  ( $5/6$  z kwoty 240 zł, stanowiącej wynagrodzenie pełnomocnika w sprawie o eksmisję/)).

Na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie V wyroku.

***Sygnatura akt: I C 598/19***

## ZARZĄDZENIE

doręczyć odpis wyroku z uzasadnieniem punktów II i V wyroku pełnomocnikowi pozwanych adw. B. S..

Dnia 14 grudnia 2020 r.