

UZASADNIENIE

Powód Gmina Miejska C. w pozwie wniesionym w dniu 4 grudnia 2020 r. wnosił o zasądzenie od pozwanego R. K. kwoty 1319,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za zajmowany lokal mieszkalny bez tytułu prawnego w okresie od stycznia do października 2018 r. Wnosił ponadto o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Nakazem zapłaty z dnia 14 grudnia 2020 r. wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 1291/20 Sąd uwzględnił powództwo w całości.

Pozwany R. K. w ustawowym terminie złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa.

Postanowieniem z dnia 13 września 2021 r. Sąd ustanowił dla pozwanego R. K. pełnomocnika z urzędu w osobie adw. D. A..

W toku procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w C. przy ul. (...) wchodzi w skład zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej C.. Zarząd nieruchomością sprawuje Towarzystwo Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. (bezsporne).

W lokalu tym na podstawie umowy najmu zamieszkiwała E. K. wraz z synem R. K.. Umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 maja 2010 r. E. K. zmarła dnia 24 grudnia 2012 r. (bezsporne).

Prawomocnym wyrokiem z dnia 13 marca 2013 r. wydanym w sprawie I C 516/12 Sąd Rejonowy w Ciechanowie nakazał R. K. opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ul. (...) (bezsporne).

Od śmierci E. K. lokal mieszkalny nr (...) położony w C. przy ul. (...) pozostawał w wyłącznej dyspozycji R. K. do dnia 29 października 2018 r. R. K. zdał protokolarnie przedmiotowy lokal Towarzystwu Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C.. Lokal był opróżniony z rzeczy. Wyposażenie i urządzenia w lokalu uległy zniszczeniu w pożarze, który miał miejsce w 15 sierpnia 2018 r. (protokół zdawczo – odbiorczy k. 10).

Pismem z dnia 21 czerwca 2018 r. Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. wezwało R. K. do zapłaty odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Wezwanie odebrał A. K., brat R. K., zajmujący lokal mieszkalny nr (...) położony w tym samym budynku, u którego R. K. zamieszkiwał w okresie od czerwca 2017 r. do listopada 2018 r. R. K. w lokalu mieszkalnym nr (...) przebywał sporadycznie (bezsporne).

Łączna wysokość odszkodowania za zajmowanie przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego za poszczególne miesiące w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 29 października 2018 r. wraz z odsetkami wynosi 1319,16 zł (zestawienie należności k. 8).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów, w tym zestawienia należności (k. 8), wezwania do zapłaty (k. 9), protokołu zdawczo – odbiorczego (k. 10), informacji z systemu NOE SAD (k. 65) oraz zeznań pozwanego R. K. (k. 70 – 70 v), mając na uwadze, że okoliczności dotyczące orzeczenia eksmisji pozwanego R. K. nie były sporne. Nie była również kwestią sporną sprawa pożaru, obejmującego lokal mieszkalny nr (...), pozostający w dyspozycji pozwanego R. K..

Podnoszone przez pozwanego R. K. okoliczności dotyczące braku podstaw obciążenia go odszkodowaniem za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego nie zasługują na uwzględnienie. Niewątpliwie, prawomocnym wyrokiem z

dnia 13 marca 2013 r. orzeczono jego eksmisję w przedmiotowego lokalu. W okresie orzeczenia eksmisji, do dnia 23 listopada 2017 r. R. K. przebywał w zakładzie karnym. Następnie tj. od dnia 24 listopada 2017 r. do dnia 29 października 2018 r. dysponował tym lokalem, choć w nim nie zamieszkiwał. Dysponowanie lokalem należy odróżnić od jego zamieszkiwania, które jest pojęciem węższym i wymagającym ze swej istoty osobistego przebywania w lokalu w sposób stały. Lokal ten stanowi centrum życiowe danej osoby, która przebywa tam na stałe w celu snu, odpoczynku, wspólnie spędzaniego czasu z rodziną. Dysponowanie lokalem nie wymaga natomiast stałego pobytu. Istotna jest jednak możliwość dostępu do danego lokalu w dowolnie wybranym momencie z wyłączeniem innych osób, czego przejawem jest posiadaniem kluczy do lokalu czy też rzeczy w tym lokalu.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszego procesu, wskazać należy, że to pozwany R. K. bez zgody powoda Gminy Miejskiej C. bądź zarządcy nieruchomości Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C., dysponował po śmierci E. K., pomimo orzeczonej eksmisji, dostępem do przedmiotowego lokalu i zwrócił go dopiero w dniu 29 października 2018 r. Bez znaczenia zatem pozostaje okoliczność powoływana przez pozwanego R. K., że wiele czasu zajęło mu uporządkowanie lokalu po śmierci matki, Podkreślić należy, że przez okres prawie jednego roku pozwany nie zwrócił lokalu wynajmującemu i nie uzgodnił z powodem terminu wydania lokalu. W tym kontekście niezrozumiałe są jego twierdzenia, że lokal wskutek pożaru nie nadawał się do zamieszkania, a zatem nie jest zobowiązany do zapłaty za ten lokal. Bezsprzecznie doszło do pożaru obejmującego lokal mieszkalny, ale dopiero w połowie sierpnia 2018 r., a jednak mimo tego pozwany nadal nie wydał lokalu powodowi lub zarządcy. Przyjęcie założenia pozwanego R. K., że korzystał z lokalu sporadycznie w związku z jego porządkowaniem i powinien tylko w tym zakresie ponosić koszty prowadziłoby do wniosków niemożliwych do przyjęcia, że zobowiązany byłby do zapłaty tylko za poszczególne dni, w których faktycznie przybywał w lokalu, choć w pozostałym czasie lokal i tak był niedostępny dla innych osób, w tym pracowników powoda i zarządcy. Na marginesie, wskazać należy, że lokal nr (...) ma powierzchnię 33 m kw, niezrozumiałą jest zatem roczny termin jego porządkowania przez pozwanego, przy uwzględnieniu, że wyposażenie lokalu uległo zniszczeniu w pożarze z sierpnia 2018 r.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, powództwo zasługuje na uwzględnienie.

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, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jako właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Uznać zatem należy, że pozwany R. K., w którego dyspozycji pozostawał przedmiotowy lokal mieszkalny zobowiązany jest do zapłaty na rzecz powoda Gminy Miejskiej C. jako właściciela nieruchomości odszkodowania w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu za okres od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 29 października 2018 r.

Łączna wysokość odszkodowania w tym okresie wynosi 1319,16 zł, w tym odsetki ustawowe za opóźnienie. Wysokość odszkodowania nie była kwestionowana przez pozwanego, a jedynie zasadność obciążenia go obowiązkiem zapłaty odszkodowania.

W związku z powyższym Sąd uwzględnił powództwo w całości tj. w kwocie 1319,16 zł (pkt I wyroku). Sąd odsetki ustawowe za opóźnienie zasądził od dnia 4 grudnia 2020 r. tj. od dnia wytoczenia powództwa zgodnie z żądaniem pozwu.

Wskazać należy, że – jak wynika z treści art. 18 ust. 1 cyt. ustawy – odszkodowanie płatne jest co miesiąc. Ustawa nie określa, jednak konkretnego dnia, w którym powinna nastąpić zapłata odszkodowania, a zatem przyjąć należy, że płatność odszkodowania za dany miesiąc upływa ostatniego dnia miesiąca.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do art. 98 kpc, obciążając obowiązkiem ich zwrotu pozwanego R. K. na rzecz powoda Gminy Miejskiej C.. Wysokość należnych powodowi kosztów procesu wynosi 370,00 zł, w tym 100,00

zł tytułem opłaty sądowej oraz 270,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość wynagrodzenia Sąd ustalił stosownie do przepisów rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Pozwany R. K. w niniejszym procesie reprezentowany był przez wyznaczonego pełnomocnika z urzędu. Za udział w sprawie pełnomocnikowi przysługiwało wynagrodzenie w kwocie 180,00 zł. Wysokość przyznanego wynagrodzenia Sąd ustalił na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu. Tym samym w pkt III Sąd przyznał adwokat D. A. za pełnienie obowiązków pełnomocnika z urzędu pozwanego R. K. wynagrodzenie w wysokości 180,00 zł wraz z kwotą stanowiącą równowartość podatku VAT, wyliczonego od w/w sumy. W pkt IV Sąd nakazał przyznane wynagrodzenie wypłacić adwokat D. A. z sum budżetowych, przejmując koszty pełnomocnika z urzędu na rachunek Skarbu Państwa.