

Sygn. akt I C 1272/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 25 stycznia 2022 roku**

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

**Przewodniczący:** S.S.R. Bartosz Kasielski

**Protokolant:** stażysta Julia Włodarczyk

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko H. P.

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. zasądza od Miasta Ł. na rzecz H. P. kwotę 2.214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1272/21

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 grudnia 2020 roku Miasto Ł. wystąpiło przeciwko H. P. o zapłatę kwoty 8.600,19 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot szczegółowo wskazanych w petitum pozwu, a także przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że H. P. zajmuje lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...) bez tytułu prawnego, a jej zaległość w zakresie regulowania opłat na rzecz właściciela lokalu w okresie od dnia 1 października 2019 roku do dnia 31 października 2020 roku wynosi łącznie 8.600,19 złotych, w tym 39,71 złotych tytułem skapitalizowanych na dzień 31 października 2020 roku odsetek.

### **(pozew k.2 – 3)**

Nakazem zapłaty z dnia 18 marca 2021 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

### **(nakaz zapłaty k.21)**

W sprzeciwie od nakazu zapłaty H. P. wniosła o przyznanie na jej rzecz pełnomocnika z urzędu oraz zwolnienie od kosztów sądowych w całości.

### **(sprzeciw od nakazu zapłaty k.26)**

Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2021 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi ustanowił dla H. P. pełnomocnika z urzędu oraz oddalił jej wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych.

***(postanowienie z dnia 8 czerwca 2021 roku k.35)***

Pismem procesowym z dnia 6 sierpnia 2021 roku H. P. wniosła o oddalenie powództwa w całości, a także przyznanie na rzecz pełnomocnika z urzędu kosztów udzielonej pomocy prawnej, które nie zostały pokryte ani w całości, ani w części.

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe pozwana zakwestionowała zgłoszone żądanie zarówno co do zasady, jak i wysokości. W ocenie H. P. przyjęta przez Miasto Ł. stawka za zajmowanie spornego lokalu jest znacząco wygórowana. Nadto nie została w żadnej mierze wykazana wysokość sformułowanego w pozwie roszczenia. Z ostrożności procesowej wniosła na wypadek uwzględnienia powództwa o rozłożenie zasądzonej kwoty na raty miesięczne nie przekraczające wysokości 100 złotych, płatne do dnia 10 – go każdego miesiąca, a także nieobciążanie jej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

***(pismo procesowe H. P. z dnia 6 sierpnia 2021 roku k.45 – 47)***

***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :***

W dniu 26 lutego 199 roku H. P. wraz z mężem zawarli z Miastem Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...).

Pismem z dnia 12 czerwca 2019 roku Miasto Ł. wezwało H. P. do zapłaty kwoty 4.135,24 złotych (przekraczająca równowartość 3 – miesięcznego czynszu) w terminie 1 miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

Pismem z dnia 29 lipca 2019 roku Miasto Ł. wypowiedziało H. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...).

***(umowa najmu k.17 – 19, wezwanie do zapłaty z dnia 12 czerwca 2019 roku k.15, wypowiedzenie umowy najmu k.14)***

Należności czynszowe od dnia 1 stycznia 2019 roku wynosiły miesięcznie 878,86 złotych, w tym 825,35 złotych tytułem czynszu (stawka 8,01 złotych za 1 m<sup>2</sup>), 20,07 złotych tytułem odprowadzenia ścieków, 1 złoty tytułem opłaty abonamentowej, 13 złotych tytułem wywozu nieczystości stałych oraz 19,44 złotych tytułem zużycia wody.

***(powiadomienie k12)***

Zaległość H. P. z tytułu nieopłaconego czynszu na dzień 30 września 2019 roku wynosiła 5.672,44 złotych.

***(stan finansowy konta k.9)***

Od dnia 1 października 2019 roku H. P. zajmuje lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...) bez tytułu prawnego.

***(okoliczność bezsporna)***

Pismem z dnia 19 listopada 2019 roku Miasto Ł. poinformowało H. P. o zmianie stawek za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, które od dnia 1 grudnia 2019 roku miały wynosić łącznie 890,09 złotych, w tym 825,35 złotych tytułem czynszu (stawka 8,01 złotych za 1 m<sup>2</sup>), 19,85 złotych tytułem odprowadzenia ścieków, 1 złoty tytułem opłaty abonamentowej, 24 złotych tytułem wywozu nieczystości stałych oraz 19,89 złotych tytułem zużycia wody.

***(powiadomienie k.12v)***

W okresie od października 2019 roku do października 2020 roku H. P. reguluje co miesiąc na rzecz Miasta Ł. kwoty po 700 złotych tytułem opłat związanych z dalszym zajmowaniem lokalu.

***(stan finansowy konta k.8 – 9)***

Wyrokiem z dnia 19 marca 2021 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt XVIII C 1040/20 orzekł o eksmisji H. P. z lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), przy czym przyznał na jej rzecz uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie opróżnienia lokalu do czasu zaoferowania oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

***(wyrok z dnia 19 marca 2021 roku k.66)***

Zarządzeniem z dnia 16 stycznia 2017 roku Prezydent Miasta Ł. ustalił od dnia 1 maja 2017 roku wysokość stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w lokalach socjalnych i pomieszczeniach tymczasowych w kwocie 1,80 złotych miesięcznie.

***(zarządzenie numer (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 16 stycznia 2017 roku k.69)***

Zgodnie z treścią uchwały numer I/29/18 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 28 listopada 2018 roku (wejście w życie z dniem 1 stycznia 2019 roku) miesięczna stawka za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalona została w wysokości 13 złotych za jednego mieszkańca jeżeli odpady komunalne są w sposób selektywny zbierane i odbierane.

Zgodnie z treścią uchwały numer XV/643/19 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 16 października 2019 roku (wejście w życie z dniem 1 grudnia 2019 roku) miesięczna stawka za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalona została w wysokości 24 złotych za jednego mieszkańca jeżeli odpady komunalne są w sposób selektywny zbierane i odbierane.

***(uchwały Rady Miejskiej w Ł. numer I/29/18 z dnia 28 listopada 2018 roku oraz numer XV/643/19 z dnia 16 października 2019 roku - (...))***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone dokumenty, których treść nie budziła zastrzeżeń co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

Sąd pominął wnioski dowodowe Miasta Ł. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu czynszów oraz przesłuchania H. P. w charakterze strony jako niemające znaczenia z punktu widzenia rozstrzygnięcia. Sama kwestia wysokości należnego odszkodowania z tytułu jego dalszego bezumownego zajmowania nie wymagała zasięgnięcia wiedzy specjalnej, gdyż sama jego stawka wynika wprost z ustawy (art. 18 ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – Dz. U. 2001, Nr 71, poz. 733 z późn. zm., w dalszej części u.o.p.l. Z kolei kwestia opłat eksploatacyjnych obciążających pozwaną winna zostać wykazana poprzez złożenie stosownych dokumentów obrazujących ich rozmiar. Jednocześnie między stronami bezspornym pozostawał fakt dalszego zajmowania lokalu przez H. P., jak również regulowania przez nią comiesięcznie na rzecz Miasta Ł. opłat w wysokości po 700 złotych. W tak ukształtowanych okolicznościach zakreślona przez powódkę teza celem przesłuchania pozwanej nie znajdowała większego uzasadnienia, skoro dowody w toku postępowania cywilnego służyć mają wyjaśnieniu zagadnień spornych, a nie bezspornych (jak w niniejszej sprawie), zaś sam dowód z przesłuchania strony ma charakter wyłącznie subsydiarny, a więc jest wskazany w przypadku braku wyjaśnienia danych kwestii w toku postępowania dowodowego przy użyciu innych środków (sytuacja ta również nie miała miejsca w niniejszej sprawie).

***Sąd Rejonowy zważył co następuje :***

Powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne.

Podstawą materialno prawną zgłoszonego żądania pozostawał art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001, Nr 71, poz. 733 z późn. zm.), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, którego wysokość odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli zaś odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

W realiach niniejszej sprawy bezspornym pozostawał fakt, że H. P. zajmowała od dnia 1 października 2019 roku lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...) bez tytułu prawnego, co stanowiło następstwo skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przez Miasto Ł.. Nie można jednak było stracić z pola widzenia, że na mocy wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 19 marca 2021 roku, wydanego w sprawie sygn. akt XVIII C 1040/20, orzeczono nie tylko eksmisję pozwanej z zajmowanego przez nią lokalu, ale również przyznano jej uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz wstrzymano wykonanie wyroku do czasu złożenia oferty najmu tego rodzaju lokalu. Ma to o tyle istotne znaczenie z punktu widzenia rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, o ile zgodnie z treścią art. 18 ust 3a u.o.p.l. (obowiązującego od dnia 21 kwietnia 2019 roku) osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Obowiązek pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania, o której mowa w ust. 3, a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, ciąży na gminie.

Z uwagi na powyższe, a także treść zarządzenia Prezydenta Miasta Ł. z dnia 16 stycznia 2017 roku (które obowiązywało w całym okresie objętym żądaniem pozwu) wysokość odszkodowania winna być ustalana jako iloczyn powierzchni lokalu ( $103,04 \text{ m}^2$ ) oraz stawki czynszu najmu za  $1 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej w lokalach socjalnych (1,80 złotego). W konsekwencji rozmiar należnego Miastu Ł. odszkodowania z tytułu dalszego zajmowania lokalu przez H. P. wynosił w okres od dnia 1 października 2019 roku do dnia 31 października 2020 roku 185,47 złotego miesięcznie ( $103,04 \times 1,80$  złotego), a nie 825,35 złotych jak przyjmowała strona powoda wobec niezasadnego zastosowania wysokości stawki odszkodowania na poziomie 8,01 złotego za  $1 \text{ m}^2$  ( $103,04 \times 8,01$  złotego = 825,35 złotych).

W odniesieniu do opłat eksploatacyjnych na powódzie jako inicjatorze postępowania spoczywał ciężar udowodnienia faktów, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki prawne (art. 6 k.c. – onus probandi), tym bardziej, że pozwana kwestionowała żądanie pozwu nie tylko co do zasady, ale również wysokości. Sąd nie miał większych wątpliwości w zakresie wysokości opłaty z tytułu odprowadzenia nieczystości stałych. Stawka na poziomie 13 złotych wynika bowiem wprost z treści uchwały numer I/29/18 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 28 listopada 2018 roku (wejście w życie z dniem 1 stycznia 2019 roku), zaś na poziomie 24 złotych z treści uchwały numer XV/643/19 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 16 października 2019 roku (wejście w życie z dniem 1 grudnia 2019 roku). W pozostałym zakresie (odprowadzenie ścieków, opłata abonamentowa, zużycie wody) Miasto Ł. nie wykazało stosownej inicjatywy dowodowej, która pozwalałaby na zweryfikowanie twierdzeń zawartych w pozwie. Pomimo wyraźnego stanowiska H. P. oraz nałożonego zobowiązania do zgłoszenia wszelkich wniosków dowodowych (zarządzenie z dnia 23 listopada 2021 roku k.54) powód nie przedłożył dokumentów, z których wynikałyby faktyczne wartości obrazujące kwestie zużycia wody, odprowadzenia ścieków i opłaty abonamentowej. Opieranie się w tej mierze wyłącznie na treści powiadomień z dnia 19 grudnia 2018 roku (k.12) oraz z dnia 19 listopada 2019 roku (k.12v) nie mogło odnieść zamierzonego efektu, skoro dokumenty te określają jedynie wartość zaliczek na poczet przyszłego skonkretyzowanego zużycia tych mediów. Nie sposób zatem stwierdzić, czy wyznaczone zaliczki w przypadku H. P. były odpowiednie, za niskie, czy za wysokie w stosunku do rzeczywistego zużycia. Brak również jakiegokolwiek wyjaśnienia metodologii przyjętej dla ich wyznaczenia. Najprawdopodobniej służyło ku temu rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. 2002, Nr 8, poz. 70 z późn. zm.) niemniej jednak wartości w nim wskazane nie mogą być utożsamiane z faktycznym zużyciem w konkretnym przypadku. Zaliczki w zakresie mediów mają ze swej natury charakter przyszły i niepewny, w tym rozumieniu, że stanowią jedynie prognozę opłat, jakie właściciel będzie zobowiązany ponieść z tytułu dostarczonych mediów. Nadto ich wysokość opiera się na kosztach poniesionych uprzednio z tego samego tytułu, a faktyczna weryfikacja wydatków następuje po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego. Tym samym z samego faktu ustalenia zaliczki na takim właśnie poziomie nie można automatycznie wysnuć wniosku o tożsamym poziomie zużycia. W toku postępowania dowodowego nie załączono jakichkolwiek dokumentów związanych z tą kwestią, nie jest również wiadomym w jaki sposób następuje ostateczne rozliczenie mediów. W tak ukształtowanych realiach zgłoszone twierdzenia (co do opłat eksploatacyjnych związanych

z zużyciem wody, odprowadzeniem ścieków i opłatą abonamentową) mogły być traktowane jedynie przez pryzmat uprawdopodobnienia (art. 243 k.p.c.), co nie jest wystarczające w kontekście obowiązujących reguł dowodzenia faktów.

Mając na względzie powyższe Sąd uznał, że w okresie objętym żądaniem pozwu należności obciążające H. P. z tytułu dalszego zajmowania lokalu wynosiły łącznie 2.699,11 złotych, w tym :

- a) 2.411,11 złotych tytułem odszkodowania;
- b) 26 złotych tytułem wywozu nieczystości stałych w okresie od października do listopada 2019 roku;
- c) 264 złotych tytułem wywozu nieczystości stałych w okresie od grudnia 2019 roku do października 2020 roku.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że zaległość pozwanej z tytułu opłat czynszowych na dzień 30 września 2019 roku wynosiła 5.672,44 złotych, a więc łączna należność z tytułu zaległego czynszu oraz dalszego bezumownego zajmowania lokalu mieszkalnego na dzień 31 października 2020 roku wynosiła 8.371,55 złotych. Skoro H. P. wpłaciła na rzecz Miasta Ł. w okresie od dnia października 2019 roku do października 2020 roku kwotę 9.100 złotych (miesięczne wpłaty po 700 złotych, 700 złotych x 13 miesięcy = 9.100 złotych) to pokryła w całości ciężący na niej dług za okres objęty żądaniem pozwu (1 października 2019 roku – 31 października 2020 roku), w tym dochodzone przez powódkę skapitalizowane odsetki (wyliczone od wyższych przypisów miesięcznych niż ustalone przez Sąd w ostatecznym wymiarze 39,71 złotych). W wyniku tak poczynionych ustaleń powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za jego wynik. Skoro Miasto Ł. przegrało proces w całości winno zwrócić na rzecz H. P. poniesione koszty, które obejmowały niepokryte w żadnej mierze wynagrodzenie jej pełnomocnika z urzędu w kwocie 2.214 złotych ( § 3 w zw. z § 4 ust. 1, 2 i 3 w zw. z § 8 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.