

Sygn. akt I C 1574/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Wioletta Sychniak

Protokolant: stażysta Aleksandra Sikora

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2022 roku w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa K. O.

przeciwko I. C.

o zapłatę

zasądza od I. C. na rzecz K. O. kwotę 23 833,26 (dwadzieścia trzy tysiące osiemset trzydzieści trzy złote i dwadzieścia sześć groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 lipca 2020 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1492 (tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów procesu, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 1574/20

UZASADNIENIE

29 lipca 2020 roku K. O. wniósł pozew przeciwko I. C. o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego U – 3, położonego w Ł. przy ul. (...). Domagał się zasądzenia 23 833,26 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Powód podkreślił, że jest to kolejny pozew przeciwko I. C. o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego, a sprawy dotyczące zapłaty za okres wcześniejszy toczyły się pod sygn. akt VIII C 1374/19 oraz I C 460/20.

Wyjaśnił, że po przysądzeniu na jego rzecz własności przedmiotowego lokalu postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z 3 kwietnia 2019 roku, sygn. akt II1 Co 4162/18, wezwał Pozwaną do wydania i opróżnienia lokalu oraz do zapłaty odszkodowania. Poniesioną szkodę wycenił według stanu na dzień 29 lipca 2020 roku. Na dochodzoną pozew kwotę składa się kwota czynszu należnego Wspólnocie za okres od 29 lutego do 29 lipca 2020 roku w wysokości 3873,10 złotych (774,62 zł x 5) oraz kwota utraconych korzyści z najmu lokalu za ten okres, obliczona według średniej stawki za najem podobnych lokali w Ł., w wysokości 19 960,16 złotych. **/pozew k. 4 – 7/**

W odpowiedzi na pozew pozwana I. C. zakwestionowała powództwo co do zasady i wysokości podnosząc, że w okresie za który Powód dochodzi należności mógł on dysponować przedmiotowym lokalem. Zaprzeczyła, aby lokal był w jej posiadaniu. **/odpowiedź na pozew k. 91/**

Na rozprawie w dniu 18 sierpnia 2021 roku pełnomocnik Pozwanej podniósł zarzut sprzeczności roszczenia powoda z zasadami współżycia społecznego – art. 5 k.c.

Na rozprawie w dniu 16 marca 2022 roku powód sprecyzował, że miesięczna kwota 4766,60 złotych to kwota obejmująca zarówno możliwy czynsz najmu jak i opłaty do Wspólnoty. Pełnomocnik Pozwanej podniósł, że wskazana kwota jest za wysoka i mogła wynosić co najwyżej 3500 złotych, wliczając w to czynsz najmu i opłaty do Wspólnoty. W sytuacji uznania, że Powód jest uprawniony do dochodzenia jedynie czynszu bez opłat na rzecz Wspólnoty Pozwana kwestionowała kwotę wskazaną przez Powoda o 30 %.

/protokoły rozprawy: k. 127 [00:02:28], k. 151, 153, [00:41:11 – 00:48:09]/

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

K. O. jest właścicielem samodzielnego lokalu użytkowego numer (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Ł. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Własność lokalu nabył do wspólności ustawowej z żoną J. O. na licytacji w toku postępowania egzekucyjnego, przeprowadzonego przeciwko I. C. pod nadzorem tutejszego Sądu, w sprawie o sygn. akt II 1 Co 4162/18. Postanowienie w przedmiocie przysądzenia odrębnej własności lokalu zostało wydane 5 kwietnia 2019 roku i jest prawomocne od 7 maja 2019 roku. W postanowieniu z 5 kwietnia 2019 roku Sąd nakazał wydanie na rzecz K. O. powyższego prawa przez osoby, w których władaniu prawo to się znajduje.

/bezsporne, kopia postanowienia k. 34 i 72,

zeznania Powoda k. 110, 112 [00:04:12-00:16:30] i k. 151v-152, 153 [00:52:30-01:10:50],

zeznania Pozwanej k. 110v-111, 112 [00:16:38-00:37:17] i k. 152, 153 [01:10:50-01:36:49]/

Przedmiotowy lokal użytkowy numer (...), znajduje się w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Ł.. Do lokalu przynależy piwnica. Łączna powierzchnia tych pomieszczeń wynosi 140,84 m². Lokal bez pomieszczeń piwnicy ma powierzchnię 93,52 m².

Opłaty obowiązujące za ten lokal w okresie od 1 czerwca 2019 roku wynosiły po 774,62 złotych miesięcznie, w tym:

- 492,94 złotych na fundusz remontowy,
- 281,68 złotych zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

/bezsporne, wykaz opłat miesięcznych k. 35 i 67/

Poprzednim właścicielem opisanego wyżej lokalu była I. C..

/bezsporne/

Pozwana od 2 listopada 2000 roku prowadziła w przedmiotowym lokalu działalność gospodarczą pod nazwą ABC I. C.. Działalność zwiesiła z dniem 6 kwietnia 2018 roku, przed sprzedażą licytacyjną tego lokalu.

/wydruk (...) k. 131,

zeznania świadka D. K. k. 105v-151 i 153 [00:04:07 – 00:35:36],

zeznania Pozwanej k. 110v-111, 112 [00:16:38-00:37:17] i k. 152, 153 [01:10:50-01:36:49]/

Pozwana nie regulowała na rzecz Wspólnoty opłat związanych z powyższym lokalem, dlatego z inicjatywy Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. doszło do wszczęcia egzekucji przeciwko I. C., w toku której lokal został sprzedany.

/kopia projektu planu podziału sumy uzyskanej z egzekucji k. 63-66,

zeznania świadka D. K. k. 105v-151 i 153 [00:04:07 – 00:35:36],

zeznania Pozwanej k. 110v-111, 112 [00:16:38-00:37:17] i k. 152, 153 [01:10:50-01:36:49]/

Licytacja odbyła się w końcu 2018 roku. Pozwana wiedziała o terminie licytacji. W tym czasie nie prowadziła już działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu.

Pozwana opuściła lokal, ale nie uprzątnęła go do końca pozostawiając w nim swoje rzeczy: stare lodówki, regały, lamy, stojaki. Pozwana zakładała, że resztę rzeczy, których nie zabrała, usunie z lokalu kiedy pojawi się nowy właściciel. Pozwana wyprowadzając się z lokalu, nie przekazała nikomu kluczy do lokalu. Nie informowała komornika, że lokal jest opróżniony, nie zaoferowała przekazania kluczy. Pozwana nie interesowała się tym kto kupił lokal i uważała, że to nowy jego nabywca powinien z nią się skontaktować.

/zeznania Pozwanej k. 110v-111, 112 [00:16:38-00:37:17] i k. 152, 153 [01:10:50-01:36:49]/

Do lokalu użytkowego U-3 prowadzą dwa wejścia. Jedno wejście jest z zewnątrz budynku, a drugie z klatki schodowej.

Drzwi zewnętrzne do lokalu były zabezpieczone kratą. Krata była przymocowana do muru, zamykana na kłódkę. Drzwi zewnętrzne nie miały odpowiedniego zamka, ale po zamknięciu kraty wejście było zabezpieczone. Krata zabezpieczająca została zdjęta wiosną 2019 roku kiedy budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal był docieplany. Prace polegające na dociepleniu budynku prowadzono na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej.

Wspólnota Mieszkaniowa informowała Pozwaną o potrzebie zdjęcia krat z drzwi wejściowych zewnętrznych. Ze strony Pozwanej nie było co do tego sprzeciwu. Pozwana wskazywała na potrzebę zabezpieczenia drzwi zewnętrznych, które nie zamykały się na klucz, na zamek. D. K. (członek zarządu Wspólnoty) prosiła Pozwaną o zamontowanie zamka do drzwi, ale Pozwana tego nie zrobiła. Uważała, że po licytacji lokalu nie jest jego właścicielką i nie była zainteresowana jego zabezpieczeniem. Uważała, że powinna to zrobić Wspólnota, albo nowy właściciel.

/zeznania świadka D. K. k. 105v-151 i 153 [00:04:07 – 00:35:36],

zeznania Pozwanej k. 110v-111, 112 [00:16:38-00:37:17] i k. 152, 153 [01:10:50-01:36:49]/

Wspólnota Mieszkaniowa nie chciała kolejnego sporu z Pozwaną, zależało jej na terminowym dokończeniu prac dociepleniowych. Ostatecznie na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej krata zabezpieczająca drzwi wejściowe do lokalu została zdjęta. Po zdjęciu kraty, drzwi do lokalu zostały skręcone na śruby, dwa skrzydła zostały skręcone jedno za drugim. Po zabezpieczeniu drzwi śrubami wyglądały tak, jakby były zamknięte na zamek. Po dociepleniu budynku nie było możliwości ponownego założenia krat.

Wspólnota Mieszkaniowa nie dysponowała kluczami do lokalu (...).

/zeznania świadka D. K. k. 105v-151 i 153 [00:04:07 – 00:35:36]/

Pismami z dnia 23 maja 2019 roku i z dnia 10 lipca 2019 roku Powód wzywał Pozwaną do wydania lokalu użytkowego numer u – 3 przy ul. (...). Wskazywał jednocześnie, że w związku z niewydaniem lokalu, wzywa Pozwaną do zapłaty kwoty 5862,47 zł tytułem bezumownego korzystania oraz czynszu do Wspólnoty Mieszkaniowej, począwszy od 7 maja 2019 roku wskazując, iż należy ją uiszczać w terminie do 1-go dnia każdego miesiąca, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

/wezwanie do wydania lokalu z 23.05.2019 r. z potwierdzeniem nadania k. 33-33v i 70-70v,

wezwanie do wydania lokalu z 10.07.2019 r. z potwierdzeniem nadania k. 31-31v i 71-71v,

zeznania Powoda k. 110, 112 [00:04:12-00:16:30] i k. 151v-152, 153 [00:52:30-01:10:50]/

Powód w celu uzyskania dostępu do lokalu kontaktował się D. K., która w tym czasie była członkiem zarządu Wspólnoty, w której zasobach znajduje się powyższy lokal. Powód mówił jej, że chce przejąć nabyty lokal. Powód został poinformowany, że dostęp do lokalu ma Pozwana. Powód chciał uzyskać telefon do Pozwanej. D. K. nie przekazała Powodowi numeru telefonu do Pozwanej. Zaproponowała, że to ona skontaktuje się z Pozwaną i przekaże jej numer telefonu Powoda.

/zeznania świadka D. K. k. 105v-151 i 153 [00:04:07 – 00:35:36],

zeznania Powoda k. 110, 112 [00:04:12-00:16:30] i k. 151v-152, 153 [00:52:30-01:10:50]/

D. K. wysłała wiadomość sms do Pozwanej z informacją, że nowy właściciel prosi o kontakt i podała jej numer telefonu do Powoda.

/zeznania świadka D. K. k. 105v-151 i 153 [00:04:07 – 00:35:36],

zeznania Powoda k. 110, 112 [00:04:12-00:16:30] i k. 151v-152, 153 [00:52:30-01:10:50],

zeznania Pozwanej k. 110v-111, 112 [00:16:38-00:37:17] i k. 152, 153 [01:10:50-01:36:49]/

Pozwana odebrała wiadomość sms wysłaną na jej numer telefonu przez D. K.. Przeczytała zawartą w niej informację. Pozwana nie zareagowała na tego smsa. Pozwana nie zadzwoniła pod wskazany w wiadomości sms numer telefonu.

/zeznania Pozwanej k. 110v-111, 112 [00:16:38-00:37:17] i k. 152, 153 [01:10:50-01:36:49]/

I. C. jest właścicielką samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ul. (...) i tam zamieszkuje.

/bezsporne, wydruk z księgi wieczystej k. 39-46 i 75-81/

Powód kilkakrotnie był w miejscu zamieszkania Pozwanej i zostawiał jej informację z prośbą o kontakt.

/zeznania Powoda k. 110, 112 [00:04:12-00:16:30] i k. 151v-152, 153 [00:52:30-01:10:50]/

Powód nie występował do komornika sądowego z wnioskiem o wprowadzenie go w posiadanie przedmiotowego lokalu. Powód uzyskał bowiem informację, że koszt tego typu usługi komorniczej wynosił powyższej 10 000 złotych, co stanowiło dla niego duży koszt.

/zeznania Powoda k. 110, 112 [00:04:12-00:16:30] i k. 151v-152, 153 [00:52:30-01:10:50]/

Powód wszedł do lokalu we wrześniu 2020 roku. Drzwi nie były zamknięte na klucz. Wewnątrz znajdowały się klucze do drzwi do lokalu, prowadzących z klatki schodowej. Kiedy Powód wszedł do lokalu, znajdowały się tam należące do Pozwanej rzeczy. Powód wzywał Pozwaną do ich zabrania. Powód zabezpieczył drzwi prowadzące na zewnątrz budynku skoblem z kłódką.

/zeznania Powoda k. 110, 112 [00:04:12-00:16:30] i k. 151v-152, 153 [00:52:30-01:10:50]/

Do chwili obecnej w przedmiotowym lokalu znajdują się rzeczy należące do Pozwanej. Powód przechowuje je w piwnicy należącej do lokalu.

/bezsporne, fotografie lokalu k. 132-134/

22 września 2020 roku K. O. zawarł z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. umowę najmu lokalu użytkowego numer u – 3 przy ul. (...) w Ł.. Na mocy tej umowy oddał najemcy lokal o powierzchni 93,52 m² w najem wraz ze wszystkimi jego przynależnościami i częściami składowymi bez pomieszczeń piwnicy. W § 2 umowy strony ustaliły, iż najemca będzie

płacić na rzecz wynajmującego czynsz najmu w wysokości 4000 złotych miesięcznie za całą powierzchnię przekazaną do użytkowania. **/umowa najmu z 22.09.2020 r. k. 130/**

Powód prowadzi przeciwko Pozwanej postępowania egzekucyjne na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych w sprawach o bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu za wcześniejsze okresy czasu.

/bezsporne, zeznania Powoda k. 110, 112 [00:04:12-00:16:30] i k. 151v-152, 153 [00:52:30-01:10:50], zeznania Pozwanej k. 110v-111, 112 [00:16:38-00:37:17] i k. 152, 153 [01:10:50-01:36:49]/

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powód dochodzi od Pozwanej wynagrodzenia za „bezumowne korzystanie” z lokalu użytkowego U – 3, położonego w Ł. przy ulicy (...) za okres od 29 lutego 2020 roku do 29 lipca 2020 roku.

Podstawę dochodzonego roszczenia przez powoda K. O. w niniejszej sprawie stanowią przepisy art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. Powód wprawdzie w pozwie sprecyzował roszczenie jako „odszkodowanie za bezumowne korzystanie” przez Pozwaną z lokalu. Jednocześnie nie podał podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. W ocenie Sądu roszczenie Powoda należało traktować jako żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przez Pozwaną, które to żądanie znajdowało podstawę w powołanych wyżej przepisach kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., właściciel rzeczy może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez jej posiadacza samoistnego w złej wierze. Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, przewidziane w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. mieści w sobie elementy roszczeń szczególnych przewidzianych w przepisach o zobowiązaniach. W szczególności roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, oparte na podstawie przepisów o ochronie własności spełnia tę samą funkcję, co roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.) obejmując uzyskaną przez tego posiadacza korzyść majątkową wynikającą z korzystania z tej rzeczy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNC 1981, Nr 9, poz. 171, jak również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972, III CZP 22/72, OSNCP 1972, Nr 12, poz. 213, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79, z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNC 1987, nr 2-3, poz. 44 oraz z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 341/05, OSNC 2006, Nr 10, poz. 169). Roszczenie to zmierza także do kompensacji kosztów np. publicznoprawnych ponoszonych przez właściciela (użytkownika wieczystego) na rzecz, z której nie mógł korzystać, czy kosztów poniesionych na możliwość korzystania z innej rzeczy tego samego rodzaju. Możliwość dochodzenia przez właściciela rzeczy roszczenia uzupełniającego obejmującego wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza pełni również niewątpliwie funkcję prewencyjną w tym znaczeniu, że sama perspektywa konieczności zapłaty przez posiadacza ewentualnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinna przeciwdziałać obejmowaniu cudzych rzeczy w posiadanie w złej wierze. O takiej funkcji omawianego roszczenia świadczy jednoznacznie to, że prawo dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest niezależne od tego, czy właściciel (użytkownik wieczysty) poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść z tego tytułu, że cudzą rzecz posiadał. Jednak o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe (przeciętne) za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, zasada prawna - OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209, z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, Nr 6, poz. 91 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CSK 273/03 oraz z dnia 19 października 2011 r., II CSK 80/11, niepubl). Podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powodowi w przedmiotowej sprawie mogły być także dochody, jakie powód mógłby osiągnąć gdyby wykorzystał nieruchomości z uwzględnieniem faktycznego i prawnego przeznaczenia danej nieruchomości będącej w posiadaniu pozwanej, których ustalenie (wysokość dochodów) wymagało wiadomości specjalnych (wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 4 września 2014 r., sygn. akt III Ca 559/14).

Wynagrodzenie za okres bezumownego korzystania z nieruchomości powinno być ustalane każdorazowo stosownie do okoliczności konkretnego przypadku - z uwzględnieniem charakteru i trwałości obciążenia oraz jego uciążliwości.

Wynagrodzenie to następnie powinno podlegać weryfikacji przez stopień ingerencji w uprawnienia właścicielskie (ograniczenie korzystania z nieruchomości) oceniany z kolei przez pryzmat przeznaczenia nieruchomości i okoliczności faktycznych wskazujących na rzeczywiste wykorzystywanie lub możliwość wykorzystywania nieruchomości przez właściciela (np. z uwzględnieniem stanu technicznego budynku). Wynagrodzenie takie obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego, a o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Podkreśla się także, że zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy posiadacz odniósł jakąś korzyść. Ponadto, w przypadku roszczenia uzupełniającego z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, jako nie stanowiącego stricte roszczenia odszkodowawczego, nie jest konieczne wykazanie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej - to jest powstania szkody w majątku właściciela rzeczy, działania posiadacza mającego charakter czynu niedozwolonego oraz istnienia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy czynem niedozwolonym a powstałą na skutek tego szkodą. Wynagrodzenie to jest niezależne od tego, czy właściciel poniósł z tego tytułu jakąkolwiek szkodę oraz od tego, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy. Wysokość wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 marca 2008 roku, IV CSK 529/07; Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 sierpnia 2009 roku, VI ACa 157/09).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podkreślić, że bezspornie Powód w okresie objętym pozwem był już współwłaścicielem powyższego lokalu, od 7 maja 2019 roku. Od tej daty I. C. utraciła tytuł prawny przysługujący jej dotychczas do przedmiotowego lokalu. Bezspornie w dacie zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie, w lokalu użytkowym nadal znajdowały się rzeczy należące do Pozwanej. Pozwana nawet nie deklarowała gotowości odebrania rzeczy, ani nie zezwoliła Powodowi na ich usunięcie bez jej udziału. Powyższe uzasadnia stwierdzenie, że Pozwana w okresie objętym sporem zajmowała lokal użytkowy U-3 bez tytułu prawnego. W konsekwencji Powód jest uprawniony do żądania od Pozwanej zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu stanowiącego jego własność bez tytułu prawnego.

W tym miejscu omówienia wymaga kilka kwestii.

Po pierwsze K. O. nabył własność lokalu użytkowego do wspólności majątkowej ze swoją żoną J. O.. Powództwo w niniejszej sprawie wytoczył sam, bez udziału żony. Jednak jest do tego uprawniony, zważywszy, że zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o., co do zasady każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Charakter roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie, jako roszczenia zmierzającego do ochrony własności nie sprzeciwia się samodzielnemu działaniu jednego małżonka w odniesieniu do przedmiotu wchodzącego w skład majątku wspólnego małżonków.

Po drugie, komentarza wymaga zarzut Pozwanej, że w okresie, którego pozew dotyczy nie korzystała z lokalu użytkowego U-3 oraz, że roszczenie Powoda stanowi nadużycie prawa.

Ustalony w niniejszej sprawie stan faktyczny pozwala na wniosek, że w przedmiotowym lokalu I. C. przechowuje swoje rzeczy i taki stan istniał również w 2020 roku. Przy tym, aż do zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie, nie usunęła rzeczy z lokalu Powoda, ani nawet nie zadeklarowała, że zrobi to w oznaczonym terminie. Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 344 § 1 k.c., przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Stanowisko Pozwanej nie uprawnia do wniosku, że zrezygnowała z posiadania sprzętu pozostawionego w lokalu Powoda jako bezwartościowego i, że Powód bez narażenia się na roszczenia z jej strony, może te rzeczy usunąć z lokalu.

Pozwana – wbrew forsowanemu w sprawie pogładowi – nie wydała Powodowi lokalu i to pomimo, że Powód o to się upominał. Wzywał ją do wydania lokalu z zagrożeniem żądania zapłaty za korzystanie z niego, szukał z Pozwaną kontaktu. Pozwana na te starania nie zareagowała, choćby informacją skierowaną do Powoda, że lokal może otworzyć pod jej nieobecność. Takiej deklaracji nie złożyła również do wiadomości komornika. Twierdzenia Pozwanej, że nie mogła tego zrobić, bo zgubiła klucze, są niewiarygodne i nie zasługują na uwzględnienie. Gdyby rzeczywiście Pozwana utraciła klucze do drzwi z klatki schodowej, to informację o tym powinna przekazać nowemu właścicielowi. Pozwana nic nie zrobiła, nie odpowiedziała na informację sms od członka zarządu Wspólnoty, nie odpowiedziała na wezwania Powoda. Sąd nie dał wiary zeznaniom Pozwanej co do tego, że nie otrzymała wezwania do wydania lokalu a zwłaszcza, że - jak twierdziła - miała otrzymać jedynie samą kopertę. Pozwana tej okoliczności w żaden sposób nie udowodniła. Nie jest działaniem typowym wysyłanie pustych kopert do adresata. Trudno znaleźć powód, dla którego K. O. miałby podejmować takie działanie i wskazać korzyść, którą mógłby z tego działania odnieść. Podkreślenia wymaga, że wbrew przekonaniu Pozwanej, to ona sama powinna wyjść z inicjatywą przekazania lokalu, by nie narazić się na roszczenia z tytułu korzystania z niego bez tytułu prawnego.

W takich okolicznościach zarzut Pozwanej naruszenia art. 5 k.c. nie mógł odnieść spodziewanego skutku. Trudno znaleźć racjonalne wytłumaczenie zachowania Pozwanej. Nawet jeżeli początkowo pozostawała w przekonaniu (błędym), że po skutecznej licytacji lokalu nie musi podejmować żadnych działań w stosunku do niego, to wezwania Powoda i informacja sms z numerem jego telefonu powinny skłonić ją do kontaktu z nowym właścicielem lokalu. Zupełnie kuriozalna jest sytuacja, w której pomimo 3 kolejnych pozwów o zapłatę Pozwana nie podjęła żadnych działań w celu usunięcia rzeczy z lokalu, albo uzgodnienia, co z nimi zrobić. Pozwana zarzuciła, że Powód nie wchodził do lokalu dopóty, dopóki nie znalazł najemcy. Trzeba przyznać, że okoliczności, w których – według twierdzeń Powoda – wszedł on w posiadanie lokalu, są dosyć nietypowe. Może wydawać się mało prawdopodobna sytuacja, że któregoś dnia po prostu zastał lokal otwarty, a w środku były klucze. Jednak z drugiej strony, Pozwana, mająca przecież doświadczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej, wymagającej znajomości realiów rynku i operatywności, wykazała się tak daleką biernością i brakiem dbałości o własne sprawy majątkowe, że trudno podważyć wiarygodność twierdzeń i zeznań Powoda co do sposobu przekazania mu lokalu.

Reasumując: niewątpliwie Pozwana zajmowała w okresie objętym żądaniem pozwu sporny lokal bez tytułu prawnego. Roszczenie Powoda jest więc usprawiedliwione co do zasady.

W ocenie Sądu, powództwo zostało udowodnione również co do wysokości. Nie było sporu pomiędzy stronami co do wysokości opłat, które właściciel lokalu był zobowiązany uiszczać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. W ocenie Sądu, roszczenie oparte na podstawie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. obejmuje również zwrot kosztów utrzymania lokalu. Właściciel lokalu jest zobowiązany do ich ponoszenia, ale gdyby z lokalu korzystał, to mógłby te koszty sobie rekompensować: bądź w ten sposób, że sam zagospodarowałby lokal i czerpał z niego korzyści, bądź w ten sposób, że umowa np. najmu, pozwoliłaby mu te koszty pokryć z uzyskiwanego czynszu najmu, lub wprost najemca opłacałby te koszty.

W ocenie Sądu obliczenie dochodzonej kwoty, przedstawione w pozwie, jest adekwatne do korzyści, które mógłby Powód uzyskać z lokalu za okres 29.02 – 29.07.2020 r. Wprawdzie ostatecznie wysokość dochodzonej kwoty w zakresie możliwego do uzyskania czynszu z najmu lokalu okazała się sporna, a Powód cofnął wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, ale zgromadzony materiał dowodowy pozwala ocenić zasadność dochodzonej kwoty. Nie ma wątpliwości, że koszty związane z utrzymaniem lokalu w okresie 5 miesięcy, to 3873,10 zł (5 x 774,62 zł). To sporne nie było. Z umowy najmu zawartej przez Powoda we wrześniu 2020 roku wynika, że za wynajem powierzchni 93,52 m² otrzymuje 4000 złotych miesięcznie. Odliczając od tej kwoty miesięczne opłaty do Wspólnoty (774,62 zł), daje to kwotę czynszu 3225,38 zł, a stawkę 34,49 zł/ m² (3225,38:93,52). To oznacza, że przy takiej stawce czynsz za całą powierzchnię lokalu wyniósłby 4857,57 zł (34,49 x 140,84 m²). Tymczasem Powód przyjął niższą stawkę, na poziomie 28,30 zł.

Sąd stoi na stanowisku, że skoro we wrześniu 2020 roku Powód wynajął lokal za stawkę wyższą niż przyjęta przez niego w pozwie, to w tym samym roku (2020) miał realną możliwość wynajęcia lokalu po stawce przyjętej w umowie, a z pewnością po niższej stawce, uwzględnionej w pozwie. Pozwana tę okoliczność zakwestionowała, ale nie podała żadnych powodów, dla których twierdziła, że wynajęcie lokalu nie mogło nastąpić za cenę wskazywaną przez Powoda i potwierdzoną przedstawioną przez niego umową. Skoro chciała podważyć powyższe okoliczności, to powinna zaoferować odpowiednie dowody, których jednak nie zgłosiła.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że powództwo podlega uwzględnieniu w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwana przegrała sprawę w całości, a zatem zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu powinna zwrócić Powodowi koszty postępowania. Sąd zasądził od Pozwanej na rzecz Powoda 1492 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na co składają się: opłata od pozwu 1192 zł, opłaty od wniosków o zabezpieczenie (2 x 100 zł) i opłata od wniosku o uzasadnienie postanowienia – 100 zł.