

Sygn. akt VIII C 978/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

z powództwa Miasta Ł. (...)

przeciwko A. K. (1), A. K. (2) i G. K.

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanych A. K. (1) i A. K. (2) kwotę 1.025,72 zł (jeden tysiąc dwadzieścia pięć złotych siedemdziesiąt dwa grosze) na rzecz powoda z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 913,40 zł (dziewięćset trzynaście złotych czterdzieści groszy) od dnia 1 października 2020 roku do dnia zapłaty i od kwoty 112,32 (sto dwanaście złotych trzydzieści dwa grosze) od dnia 17 listopada 2020 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od powoda solidarnie na rzecz pozwanych A. K. (1), A. K. (2) i G. K. kwotę 3.600,00 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 978/21

UZASADNIENIE

W dniu 17 listopada 2020 roku powód Miasto Ł. – (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwany: A. K. (1), A. K. (2) i G. K. powództwo o zapłatę solidarnie kwoty 11.641,11 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 10.871,52 zł od dnia 1 października 2020 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 769,59 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, ponadto wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód podniósł, iż pozwany A. K. (1) był najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W okresie dochodzonym pozwem lokal zajmowali także pozostali pozwani. W związku z wypowiedzeniem umowy najmu pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Pełnomocnik powoda wskazał ponadto, że powód dochodzi zapłaty z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, a na żadaną kwotę składają się należność główna - 10.871,52 zł za okres od dnia 1 lipca 2018 roku do dnia 30 września 2020 roku oraz skapitalizowane na dzień 30 września 2020 roku odsetki od należności głównej.

(pozew k. 2-3)

W dniu 27 listopada 2020 roku referendarz sądowy wydał przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (II Nc 2006/20), którym zasądził dochodzoną pozwem kwotę wraz z kosztami procesu.

Nakaz ten pozwani, reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżyli sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanych podniósł, że pozwani od 2015 roku nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu, albowiem w dniu 13 października 2015 roku wynajęli inny lokal. Ponadto wskazał, że wszelkie należności wobec powoda zostały uregulowane w postępowaniu egzekucyjnym zakończonym w 2019 roku.

(nakaz zapłaty k. 39, sprzeciw k. 80-81)

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie. Pełnomocnik powoda uzupełniająco wyjaśnił, że pozwani nie poinformowali wynajmującego o opuszczeniu lokalu, ani o woli jego opuszczenia. Pełnomocnik pozwanych oświadczył z kolei, że powód miał świadomość niezamieszkiwania pozwanych w lokalu, co wynika z przebiegu postępowania egzekucyjnego.

(pismo procesowe k. 109, protokół rozprawy k. 130-134)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 sierpnia 2004 roku pozwany A. K. (1). Pozostający wówczas w związku małżeńskim z A. K. (2), zawarł z poprzednikiem prawnym powoda umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemcę do korzystania z lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat za świadczenia związane z jego eksploatacją.

Na dzień zawarcia umowy opłata za czynsz wynosiła 91,34 zł. Ponadto najemca obowiązany był opłacać opłatę za dostawę zimnej wody – 1,98 zł, opłatę za odbiór ścieków – 1,54 zł oraz opłatę za odbiór nieczystości stałych – 3,89 zł – łącznie opłaty obciążające najemcę wynosiły 98,75 zł miesięcznie i podlegały zapłacie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

Zmiana wysokości czynszu przez wynajmującego wymagała formy pisemnej (§ 3 umowy). Wypowiedzenie stawki czynszu w dotychczasowej wysokości dokonywana była naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Z kolei zmiana wysokości opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu następowała na podstawie powiadomienia najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian. Najemca mógł wypowiedzieć umowę na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Wynajmujący miał prawo wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego m.in. jeśli najemca był w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za 3 pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Po zakończeniu najmu do obowiązków najemcy należało m.in. niezwłoczne, nie później niż w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy, opróżnienie lokalu. Powinnością wynajmującego było z kolei sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu najemca nie opuścił lokalu, wynajmującemu przysługiwało odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Wraz z najemcą w przedmiotowym lokalu zamieszkiwali jego małżonka - pozwana A. K. (2) oraz małoletni wówczas syn G. K. (ur. (...)).

Z uwagi na zaległości w opłatach za lokal powód pismem z dnia 15 maja 2017 roku wypowiedział umowę najmu, o której mowa wyżej.

(dowód z przesłuchania pozwanego A. K. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 lutego 2022 roku – k. 132-133, umowa najmu k. 6-10, wypowiedzenie k. 14, k. 16, potwierdzenie odbioru k. 15-15v., k. 17-17v., okoliczności bezsporne)

Wyrokiem zaocznym z dnia 13 marca 2019 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt VIII C 2438/18, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi nakazał pozwanym A. K. (2), A. K. (1), K. K. i G. K. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w Ł., orzekł, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz nakazał wstrzymanie eksmisji pozwanych z lokalu do czasu złożenia im przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Orzeczenie to jest prawomocne od dnia 17 kwietnia 2019 roku.

(z akt sprawy VIII C 2438/18: wyrok zaoczny k. 46, okoliczności bezsporne)

Pozwani, po otrzymaniu od powoda pisma dotyczącego eksmisji, w październiku 2015 roku dobrowolnie wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu. W związku z opuszczeniem lokalu nie został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, pozwani nie zdali wynajmującemu kluczy od lokalu, a także nie poinformowali go o wyprowadzeniu, ponadto nie wymeldowali się spod tego adresu. Na datę wyprowadzki w lokalu została część rzeczy pozwanych m.in. ubrania, piec, szafa, biurko, wersalka, łóżko piętrowe, które uznali oni za zbędne. W dniu opuszczenia lokalu G. K. był małoletni.

W dniu 13 października 2015 roku pozwani A. K. (1) i A. K. (2) zawarli z J. i K. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta do dnia 13 kwietnia 2016 roku. Aneksami do umowy jej strony przedłużyły czas jej obowiązywania do dnia 31 grudnia 2019 roku. Po rozwiązaniu umowy najmu pozwani zamieszkiwali pod innymi adresami.

Po wyprowadzeniu pozwani nigdy nie wrócili do lokalu przy ul. (...)

(dowód z przesłuchania pozwanego A. K. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 lutego 2022 roku – k. 132-133, dowód z przesłuchania pozwanej A. K. (2)

– elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 lutego 2022 roku – k. 133, dowód z przesłuchania pozwanego G. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 lutego 2022 roku – k. 133, umowa najmu k. 82-84, aneksy k. 85-87)

W dokumentacji dotyczącej przedmiotowego lokalu brak jest dokumentu potwierdzającego zdanie lokalu przez najemcę. Obecny administrator nieruchomości przy ul. (...) w Ł. nie posiada żadnej wiedzy na temat przebywania pozwanych w lokalu na przestrzeni obowiązywania umowy najmu oraz po jej wypowiedzeniu.

(zeznania świadka M. P. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 lutego 2022 roku – k. 131)

W powiadomieniu z dnia 19 czerwca 2018 roku powód wskazał, że opłaty za lokal od dnia 1 czerwca 2018 roku wynoszą: z tytułu bezumownego korzystania z lokalu – 298,61 zł, za kanalizację lokalną – 17,48 zł, za gospodarowanie odpadami – 48 zł, za zimną wodę – 10,37 zł i 6,69 zł. Łączna wartość opłat wyniosła 381,15 zł. Jednocześnie wskazał, że od dnia 1 lipca 2018 roku opłata za wodę będzie wynosić 17,28 zł, a suma opłat 381,37 zł.

W powiadomieniu z dnia 21 grudnia 2018 roku powód wskazał, że opłaty za lokal od dnia 1 stycznia 2019 roku wynoszą: z tytułu bezumownego korzystania z lokalu – 298,61 zł, za kanalizację lokalną – 17,48 zł, za gospodarowanie odpadami – 88 zł, za zimną wodę – 17,28 zł. Łączna wartość opłat wyniosła 421,37 zł.

W powiadomieniu z dnia 14 maja 2019 roku powód wskazał, że opłaty za lokal od dnia 1 czerwca 2019 roku wynoszą: z tytułu bezumownego korzystania z lokalu – 298,61 zł, za kanalizację lokalną – 17,48 zł, za gospodarowanie odpadami – 88 zł, za zimną wodę – 10,61 zł i 6,91 zł. Łączna wartość opłat wyniosła 421,61 zł. Jednocześnie wskazał, że od dnia 1 lipca 2019 roku opłata za wodę będzie wynosić 17,68 zł, a suma opłat 421,77 zł.

W powiadomieniu z dnia 19 listopada 2019 roku powód wskazał, że opłaty za lokal od dnia 1 grudnia 2019 roku wynoszą: z tytułu bezumownego korzystania z lokalu – 298,61 zł, za kanalizację lokalną – 17,48 zł, za gospodarowanie odpadami

– 96 zł, za zimną wodę – 17,68 zł. Łączna wartość opłat wyniosła 429,77 zł.

W powiadomieniu z dnia 18 maja 2020 roku powód wskazał, że opłaty za lokal od dnia 1 czerwca 2020 roku wynoszą: z tytułu bezumownego korzystania z lokalu – 298,61 zł, za kanalizację lokalną – 17,48 zł, za gospodarowanie odpadami – 96 zł, za zimną wodę – 10,82 zł i 7,07 zł. Łączna wartość opłat wyniosła 429,98 zł. Jednocześnie wskazał, że od dnia 1 lipca 2020 roku opłata za wodę będzie wynosić 18,04 zł, a suma opłat 430,13 zł.

Do akt sprawy nie został załączony dowód przesłania, a także doręczenia pozwanym przedmiotowych powiadomień.

W wezwaniu do zapłaty z dnia 9 sierpnia 2019 roku powód określił zaległość pozwanym z tytułu opłat za korzystanie z lokalu i związanych z lokalem opłat eksploatacyjnych na kwotę 5.095,21 zł. Naliczone odsetki wyniosły 182,11 zł.

W wyliczeniu odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od dnia 1 lipca 2018 roku do dnia 30 września 2020 roku powód wskazał, że łączna wartość odszkodowania wynosi 10.441,39 zł, a odsetki 769,59 zł.

(wezwanie do zapłaty k. 20, k. 22, k. 24, potwierdzenie odbioru k. 21-21v., 23-23v., 25-25v., powiadomienia k. 26-30v., wyliczenie odszkodowania k. 31, okoliczności bezsporne)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 8 stycznia 2019 roku Sąd nakazał pozwanym A. K. (2) i A. K. (1), aby zapłacili solidarnie na rzecz Miasta Ł. – (...) w Ł. kwotę 18.459,73 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Należność ta obejmowała zaległość za przedmiotowy lokal za okres od dnia 1 czerwca 2015 roku do dnia 31 lipca 2017 roku.

(kserokopia nakazu zapłaty k. 90)

Należność zasądzona nakazem zapłaty, o którym mowa wyżej, była egzekwowana w toku postępowania egzekucyjnego.

(dowód z przesłuchania pozwanego A. K. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 lutego 2022 roku – k. 132-133, zawiadomienie o wszczęciu egzekucji k. 88-89v., wezwanie do złożenia majątku k. 91-92, zajęcie wierzytelności k. 93-93v., zajęcie wynagrodzenia za pracę k. 94-94v., zawiadomienie o zajęciu wierzytelności z rachunku bankowego k. 95-95v., k. 97-97v., zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego k. 96-96v., k. 98-98v.)

Do dnia wyrokowania pozwani nie spłacili zadłużenia dochodzonego przedmiotowym powództwem.

(okoliczność bezsporna)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto zeznania świadka oraz dowód z przesłuchania pozwanym.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne jedynie części.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że poprzednik prawny powoda zawarł z pozwanym A. K. (1), pozostającym wówczas w związku małżeńskim z A. K. (2), umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 4 położonego w Ł. przy ul. (...). W lokalu zamieszkali wszyscy pozwani. Wątpliwości nie budziło również, że w 2017 roku umowa ta została wypowiedziana z uwagi na zaległości w uiszczaniu opłat, a wyrokiem zaocznym z dnia 13 marca

2019 roku Sąd orzekł eksmisję pozwanych z lokalu oraz o ich prawie do lokalu socjalnego, wstrzymując jednocześnie eksmisję pozwanych z lokalu do czasu złożenia im przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wnosząc o oddalenie powództwa pozwani podnosili, że od 2015 roku nie zamieszkiwali w lokalu, co czyni roszczenie powoda niezasadnym. Odnosząc się do tak sformułowanego zarzutu przypomnienia wymaga, że przedmiotowa umowa została zawarta na czas nieoznaczony, a jej rozwiązanie wymagało sporządzenia stosownego oświadczenia na piśmie, czego pozwani niespornie nie uczynili. Powód wypowiedział umowę najmu w 2017 roku. W drugiej kolejności wskazać należy, że w przepisach art. 14-18 ustawy o ochronie praw lokatorów, zwanej dalej ustawą, mowa jest o opróżnieniu lokalu oraz o zajmowaniu lokalu, a nie zamieszkiwaniu, a Sąd w wyroku orzekającym eksmisję, nakazuje opuszczenie i opróżnienie lokalu. Jak wyjaśnił Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z dnia 22 listopada 2017 roku (III Ca 1385/17), opróżnienie lokalu jest pojęciem szerszym od jego opuszczenia ponieważ samo w sobie odnosi się zarówno do rzeczy, jak i osób znajdujących się w lokalu, na co wskazuje pośrednio także treść art. 1046 § 9 k.p.c. o egzekucji świadczeń niepieniężnych. Podkreślić należy, że przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego jest natomiast m.in. zajmowanie lokalu przez byłego lokatora, zgodnie z treścią art. 18 ustawy, co nie musi oznaczać jego faktycznego tam zamieszkiwania. Skoro zatem pozwani pozostawili w lokalu należące do nich ruchomości – ubrania, piec, szafa, biurko, wersalka, łóżko piętrowe – nadto nie powiadomili powoda o opuszczeniu lokalu i nie zdali kluczy od lokalu, to nie sposób przyjąć, że dokonali skutecznego opróżnienia lokalu. W świetle prawa pozwani w dalszym ciągu zajmowali lokal, przy czym po wypowiedzeniu umowy najmu już bez tytułu prawnego, wobec czego powód nie mógł nim dysponować, co niewątpliwie rodziło ich odpowiedzialność odszkodowawczą. Niespornie bowiem w okresie objętym pozwem przedmiotowy lokal był zajmowany przez osoby, wobec których orzeczono obowiązek jego opuszczenia i opróżnienia. W konsekwencji podnoszona przez pozwanych okoliczność, że nie zamieszkiwali w lokalu, a powód był tego świadomy, jest irrelevantna z punktu widzenia zasadności dochodzonego w sprawie roszczenia. Nie dokonując formalnego zdania lokalu, nie oddając kluczy, wreszcie pozostawiając w lokalu swoje rzeczy, odnośnie których powód nie mógł przecież posiadać wiedzy, że te stały się zbędne i zostały pozostawione z zamiarem ich wyzbycia, pozwani w istocie pozbawili powoda możliwości władania lokalem. Roszczenie powoda co do zasady zasługiwało zatem na uwzględnienie.

Odnosząc się do wysokości dochodzonego w sprawie roszczenia godzi się przypomnieć, że zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

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. (ust.2).

Zgodnie z kolei z ust. 3 wskazanego przepisu, 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.

W realiach przedmiotowej sprawy wskazany przepis art. 18 ust 3a ma również zastosowanie. W wyroku zaocznym z dnia 13 marca 2019 roku, wydanym w sprawie VIII C 2438/18, Sąd orzekł bowiem, że wszystkim pozwany przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz wstrzymał eksmisję tych osób z lokalu do czasu złożenia im przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W konsekwencji z dniem uprawomocnienia się powyższego orzeczenia, tj. z dniem 17 kwietnia 2019 roku uprawnienie powoda do żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu uległo istotnej modyfikacji co do jego wysokości. Z tą datą podstawę naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wyznaczał czynsz, jaki pozwani byłiby obowiązani opłacać za zajmowany lokal,

gdyby wchodził on w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Rzecz w tym, że wartości rzeczonych świadczeń powód nawet nie starał się wykazać, wobec czego roszczenia za okres od dnia 17 kwietnia 2019 roku do dnia 30 września 2020 roku uznać należy za nieudowodnione. Co oczywiste, w świetle treści art. 6 k.c. to powoda obciążała powinność udowodnienia wysokości stawek czynszowych ustalonych wg kryteriów z art. 18 ust. 3a, jeśli z faktu tego chciał wywodzić korzystne dla siebie skutki prawne. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że powód, jako strona inicjująca proces, jest obowiązany do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu o które sformułował swe roszczenie.

W świetle dotychczasowych rozważań do omówienia pozostała jeszcze kwestia wysokości odszkodowania za okres od dnia 1 lipca 2018 roku do dnia 16 kwietnia 2019 roku. Przypomnieć należy, że odszkodowanie to zgodnie zarówno z ustawą o ochronie praw lokatorów jak i umową najmu, powinno odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Wysokość tego czynszu winna zatem zostać wykazana przez stronę powodową. W tym zakresie Sąd uznał, że powód nie udowodnił, aby obciążające pozwanych świadczenia wykaczały poza poziom oznaczony w treści umowy najmu, tj. ponad kwotę 91,34 zł czynszu najmu. Przypomnienia wymaga, że w świetle postanowień łączącego strony stosunku prawnego, wypowiedzenie stawki czynszu w dotychczasowej wysokości dokonywane było w formie pisemnej naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Powinnością powoda było zatem wykazanie, że istotnie skutecznie nastąpiła zmiana wysokości czynszu oznaczonego w umowie. I tej powinności powód jednak nie sprostał poprzestając wyłącznie na załączeniu pięciu powiadomień sporządzonych w okresie od dnia 19 czerwca 2018 roku do dnia 18 maja 2020 roku ale dotyczących nie wysokości czynszu a opłat za bezumowne korzystanie z lokalu nadto powód, ocz początku postępowania reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, nie załączył żadnego dowodu pozwalającego przyjąć, że pisma te w ogóle zostały przesłane/doręczone pozwanym. W konsekwencji brak jest przesłanek do uznania, że stawki oznaczone w rzeczonych dokumentach wiązały pozwanych, skoro w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie sposób przyjąć, że te odpowiadają wysokości czynszu z jednej strony, z drugiej, że zostały wprowadzone zgodnie z postanowieniami umowy najmu.

Powód nie wykazał również żadnym innym dowodem, że za przedmiotowy lokal mógłby otrzymać czynsz większy niż wynikający z umowy najmu.

E. zasadne było naliczenie przedmiotowych opłat w wysokości wynikającej z samej umowy najmu ta bowiem została udowodniona.

W konsekwencji za okres od dnia 1 lipca 2018 roku do dnia 16 kwietnia 2019 roku suma tych opłat wyniosła 913,40 zł (10 miesięcy – lipiec 2018 roku – kwiecień 2019 roku x 91,34 zł). Sąd nie znalazł przy tym podstaw, aby zasądzić od pozwanych za ten okres opłaty za świadczenia związane z eksploatacją lokalu. Z treści pozwu wprost wynika, że powód dochodził zapłaty za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, innymi słowy zakresem żądania było objęte li tylko odszkodowanie z powyższego tytułu. To zaś w świetle treści § 13 ust. 1 umowy najmu obejmowało wyłącznie czynsz najmu, nie zaś opłaty za świadczenia eksploatacyjne. W zakresie tych ostatnich niezbędne było zatem sformułowanie osobnego żądania, czego jednak powód, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, zaniechał.

Skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie, wyliczone na dzień 30 września 2020 roku, od powyższych, uznanych za uwodnione należności za okres lipiec 2018 roku – kwiecień 2019 roku, wyniosły 112,32 zł.

W ocenie Sądu brak było również podstaw, aby dochodzoną należnością obciążać G. K.. Przypomnienia wymaga, że w dacie wyprowadzki z przedmiotowego lokalu, tj. w 2015 roku, pozwany ten był małoletni i niewątpliwie nie miał żadnego wpływu na decyzję podejmowaną przez swoich rodziców. Z uwagi na swój wiek G. K. nie był solidarnie obowiązany z najemcą za uiszczanie opłat za lokal, brak jest także podstaw do przyjęcia, że w jego gestii leżała kwestia poinformowania powoda o opuszczeniu lokalu, wymeldowanie się, czy też zdanie kluczy. Wszystkie te sprawy leżały poza jego możliwościami decyzyjnymi i w ich zakresie był zdany na wolę rodziców. Niespornie także to pozostali pozwani decydowali o tym, co zostanie z lokalu zabrane, a co w nim pozostanie. Trudno przy tym uznać, aby małoletni mógł być właścicielem pieca, szafy, łóżka piętrowego, czy też wersalki. Oczywiście zapewne korzystał on z tych elementów wyposażenia mieszkania, niemniej jednak stanowiły one własność jego rodziców. Powyższe implikuje

konstatację, że G. K. nie tylko opuścił przedmiotowy lokal, ale też opróżnił go ze swoich rzeczy, ergo po jego stronie nie ukonstytuował się obowiązek uiszczenia należności za bezumowne korzystanie z lokalu. Zaznaczenia wymaga w tym miejscu, że powód nawet nie starał się udowodnić (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), że którakolwiek z rzeczy pozostawionych przez pozwanych w lokalu stanowiła własność G. K., że mógł nią swobodnie rozporządzać. W takim stanie rzeczy żądanie zapłaty skierowane do tego pozwanego nie tylko nie znajduje żadnych podstaw, ale nadto winno być ocenione, jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.) w istocie bowiem oznaczałoby, że małoletni w dacie wyprowadzki z lokalu pozwany musi odpowiadać za decyzje swoich rodziców, na które nie miał żadnego wpływu i od których woli był całkowicie zależny.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził solidarnie od pozwanych A. K. (1) i A. K. (2) na rzecz powoda kwotę 1.025,72 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 913,40 zł od dnia 1 października 2020 roku do dnia zapłaty i od kwoty 112,32 od dnia 17 listopada 2020 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

M.-prawną podstawę roszczenia odsetkowego powoda stanowi przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z treścią którego jeżeli dłużnik opóźnia

się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Wskazany 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 przypadku 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. Z kolei zgodnie z art. 482 k.c. od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c. Pozwani wygrali proces niemal w całości, dlatego też byli uprawnieni żądać zwrotu całości poniesionych kosztów procesu. Te obejmowały wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej – 3.600 zł, dlatego też Sąd zasądził tę kwotę od powoda solidarnie na rzecz pozwanych.

Mając powyższe na uwadze orzeczono, jak w sentencji wyroku.