

**Sygn. akt. I 1 C 670/23**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny, Sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świsł

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2023 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W.

przeciwko B. W. (poprzednio K.)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej B. W. na rzecz powódki Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. kwotę 14.365,90 zł (czternaście tysięcy złotych trzysta sześćdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 12 maja 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej B. W. na rzecz powódki Agencji Mienia Wojskowego z siedzibą w W. kwotę 2581,80 zł (dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt jeden złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem kosztów procesu.

**Sygn. akt I 1 C 670/23 upr.**

## UZASADNIENIE

**I.**

### **(żądanie i podstawa faktyczna pozwu)**

1. Powódka Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. (obecnie: Agencja Mienia Wojskowego w W.) wniosła pozew przeciwko pozwanej B. K. (obecnie: W.) o zapłatę kwoty 14.365,90 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w G.. Wcześniej pozwana zajmowała lokal na podstawie umowy najmu, która to została wypowiedziana. Pozwana nie uregulowała faktur za okres od kwietnia 2014 roku do listopada 2014 roku po 1.463,75 zł miesięcznie, tj. łącznie 11.710,00 zł oraz rozliczenia mediów w łącznej kwocie 2.501,86 zł. Odsetki za okres od dnia 16 maja 2014 roku do dnia 6 maja 2015 roku wyniosły 154,04 zł. Dnia 27 lutego 2015 roku bezskutecznie wezwano pozwaną do zapłaty.

(pозew, k. 3-5v)

2. Nakazem zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym z dnia 27 maja 2015 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty, k. 6)

## **II.**

### **(stanowisko pozwanej)**

3. Pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty sprzeciwem i wniosła o oddalenie powództwa w całości.

(sprzeciw, k. 9)

4. W piśmie z dnia 20 lutego 2023 roku pozwana podała, że lokal przy ul. (...) użytkowała od dnia 31 marca 2015 roku. W dalszej części pisma podała, że do dnia 31 marca 2015 roku użytkowała ten lokal i prowadziła w nim działalność gospodarczą. Podała, że lokal wynajęła z dniem 31 marca 2015 roku, ale od dnia 25 maja 2015 roku nie prowadziła w nim działalności gospodarczej z uwagi na problemy zdrowotne.

(pismo, k. 15v.-17v.)

5. W piśmie z dnia 10 marca 2023 roku pozwana podała, że umowę najmu lokalu przy ul. (...) podpisała dnia 31 marca 2015 roku i wówczas wydany jej został lokal. Następnie okazało się, że umowy nie podpisała trzech z jedenastu współwłaścicieli, co czyniło umowę nieważną i pozbawiło pozwaną prawa korzystania z lokalu. Nie mogła zmienić wpisu w (...), ponieważ pozbawiłaby się rzeczy zgromadzonych w lokalu. Dodatkowo wymieniono jej zamek w drzwiach wejściowych. Zarząd domagał się wpłacenia kaucji.

(pismo, k. 26-26v.)

6. Z kolei w piśmie z dnia 18 kwietnia 2023 roku pozwana podała, że roszczenie jest niezasadne, gdyż nie zalega powódce żadnych zaległości. Na poczet czynszu zaliczono jej koszty poniesione na remont i naprawę uszkodzonej instalacji elektrycznej, które wykonała pozwana. Również z powodu uszkodzonej instalacji pozwana nie mogła prowadzić działalności w miejscu najmu.

(pismo, k. 31v.-32)

7. W piśmie z dnia 4 lipca 2023 roku powódka podała, że umowa wypowiedziana została dnia 1 lipca 2013 roku na skutek zaległości w opłatach. Termin wydania nieruchomości ustalono na dzień 30 lipca 2013 roku, ale do wydania lokalu nie doszło – pozwana odmówiła. Lokal zwrócony został powódce w toku postępowania egzekucyjnego w wyniku uzyskanego tytułu wykonawczego (wyrok tut. Sądu z dnia 23 września 2014 roku w sprawie o sygn. akt I C 1283/13).

(pismo, k. 72)

## **III.**

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

8. Dnia 17 maja 2012 roku Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział (...) w G. (jako wynajmujący) zawarła z B. K. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą: Zakład (...) umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 38,70 m<sup>2</sup> przy ul. (...).

9. Lokal miał zostać przeznaczony na prowadzenie zakładu krawieckiego.

10. Czynsz ustalono na kwotę 30,50 zł/m<sup>2</sup>, tj. 1.180,35 zł. Do kwoty tej należało doliczyć 23 % podatku VAT.

11. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

(dowód: umowa najmu nr (...), k. 37-38v.)

12. Pismem z dnia 1 lipca 2013 roku wypowiedziano pozwanej ww. umowę najmu ze skutkiem rozwiązującym na dzień 19 lipca 2013 roku z tytułu zalegania z opłatami. Termin przekazania lokalu ustalono na dzień 19 lipca 2013 roku.

13. Pozwana odebrała pismo osobiście dnia 4 lipca 2013 roku.

(dowód: wypowiedzenie, k. 73, potwierdzenie odbioru, k. 74)

14. Termin wydania lokalu przesunięto na dzień 30 lipca 2013 roku.

(dowód: pismo, k. 75)

15. Dnia 30 lipca 2013 roku pozwana odmówiła wydania lokalu.

(dowód: notatka, k. 76)

16. Wobec niewydania lokalu powódka złożyła przeciwko pozwanej pozew o wydanie lokalu, co zakończyło się uzyskaniem tytułu wykonawczego składającego się m.in. z wyroku tut. Sądu w sprawie o sygn. akt I 1 C 1283/13. Na tej podstawie komornik dnia 1 kwietnia 2015 roku przystąpił do czynności egzekucyjnych. Podczas nich pozwana wydała dwa komplety kluczy, którymi otwarto drzwi do lokalu. W lokalu znajdowały się wówczas rzeczy pozwanej.

(dowód: protokół w sprawie Km 32/15, k. 78)

17. Za okres od kwietnia 2014 roku do listopada 2014 roku powódka obciążała pozwaną kwotą 1.463,75 zł miesięcznie tytułem bezumownego korzystania z ww. lokalu. Naliczenia z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniosły 2.501,86 zł, a odsetki ustawowe za opóźnienie za okres od dnia 16 maja 2014 roku do dnia 6 maja 2015 roku 154,04 zł.

(dowód: rachunki, k. 40-50, kartoteka, k. 55-56v.)

18. Pismem z dnia 27 lutego 2015 roku wezwano pozwaną do zapłaty kwoty 14.328,62 zł stanowiącej zaległość za lokal użytkowy nr (...) położony w G. przy ul. (...) za okres od maja 2014 roku do grudnia 2014 roku.

19. Pozwana odebrała wezwanie osobiście dnia 4 marca 2015 roku.

(dowód: wezwanie wraz z zestawieniem, k. 51, potwierdzenie odbioru, k. 52-53)

### ***Sąd zważył co następuje:***

#### ***IV.***

20. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

#### ***V.***

### ***(rozstrzygnięcie i podstawa prawna orzeczenia)***

21. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

22. Podstawę roszczenia stanowił art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. Wedle art. 224 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne (§ 1). Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej

chwili pożytki, których nie zużył, jak również uścić wartość tych, które zużył (§ 2). Natomiast zgodnie z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

23. W okolicznościach niniejszej sprawy nie było sporu co do faktu, że pozwana zajmowała przedmiotowy lokal w okresie objętym pozwem, a więc już po tym, kiedy umowa najmu została wypowiedziana. Z treści protokołu czynności egzekucyjnych wynikało wprost, że pozwana posiadała klucze do lokalu i wydała je dopiero komornikowi. Posiadała tam również swoje rzeczy. Pozwana w swoich pismach procesowych wydaje się, że w znacznej mierze odnosiła się do innej umowy i innego lokalu niż będące przedmiotem pozwu. Niemniej pozwana nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów, na podstawie których można byłoby twierdzić, że zadłużenie pozwanej jest niższe na skutek dokonywanych przez nią wpłat. Nie było również podstaw do ustalenia, że poniosła jakiegokolwiek nakłady na najmowany lokal, a także żeby strony dokonały jakichkolwiek ustaleń w zakresie ich rozliczenia z należnościami czynszowymi, zwłaszcza za okres objęty pozwem.

24. Mając na względzie powyższe Sąd w punkcie I. wyroku na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. oraz art. 481 § 1 i 2 k.c. uwzględnił powództwo w całości. Termin wymagalności roszczenia nie budził zastrzeżeń, albowiem pozwaną wezwano do zapłaty już w 2015 roku.

## **VI.**

### ***(koszty procesu)***

25. O kosztach procesu orzeczono w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając przegrywającą pozwaną całością kosztów procesu, na które składały się: opłata sądowa od pozwu (180,00 zł), koszt opłaty operatora płatniczego (1,80 zł) oraz wynagrodzenie kwalifikowanego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w stawce minimalnej (2.400,00 zł) na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 491, t.j. ze zm.)