

**Sygn. akt: I C 1531/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Tucholi I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jankowska
Protokolant:	sekr. sądowy Sylwia Glazer

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2016 r. w Tucholi na rozprawie

sprawy z powództwa **G. K.**

**przeciwko Gminie W.**

**o zapłatę**

- 1) oddała powództwo,
- 2) zasądza od powoda G. K. na rzecz powoda Gminy W. kwotę 2.400,00 zł (dwa tysiące czterysta 00/100 złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1531/15

## UZASADNIENIE

Powód G. K. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy W. kwoty 13.000, 00 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem odszkodowania za zajmowanie przez byłych lokatorów bez podstawy prawnej należącego do powoda lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) oraz kwoty 4.700, 00 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych w celu doprowadzenia tego lokalu do stanu używalności. Jako uzasadnienie pozwu wskazał, że pismem z dnia 19 czerwca 2012 r. pozwana została przez niego wezwana do wydania wskazanego lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 31 lipca 2012 r. Wyrokiem z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie I C 73/05 Sąd Rejonowy w Tucholi nakazał bowiem C. S., M. S., K. K. i małoletniej O. K. opróżnienie tego lokalu, wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu wskazania tymże lokatorom lokalu socjalnego przez Gminę W.. W odpowiedzi na powyższe wezwanie – mimo nadanego wskazanemu orzeczeniu rygoru natychmiastowej wykonalności – pozwana wskazała, iż rodzina ta znajduje się na drugiej pozycji listy oczekujących na mieszkanie socjalne w 2013 r. Pismem z dnia 9 października 2013 r. powód wezwał zatem pozwaną do wypłaty odszkodowania za niewydanie mu należącego do niego lokalu mieszkalnego wskazując na treść art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Z uwagi na fakt, iż powód w okresie od maja 2012 r. do grudnia 2014 r. otrzymywał od byłych lokatorów co miesiąc odszkodowanie za nadal zajmowany przez nich lokal, pozwana pismem z dnia 9 grudnia 2013 r. odmówiła zapłaty żądanego odszkodowania wskazując, że były to kwoty odpowiadające wysokości czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, jakie mógłby powód jako jego właściciel otrzymać z tytułu najmu lokalu, gdyby stosunek prawny nie wygasł. W grudniu 2014 r. powód otrzymał od byłych lokatorów pismo informujące, iż w grudniu 2014 r. nie uiszczą należności w kwocie 700, 00 zł za zajmowany lokal z uwagi na zajmowanie go bez umowy. Powód wskazał

także, iż pozwana wypłacała odszkodowanie za wskazany lokal do czerwca 2012 r. matce powoda, choć już od maja 2012 r. powód był właścicielem tego mieszkania. W ocenie powoda, działanie pozwanej ma na celu przedawnienie roszczeń stwierdzonych prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Tucholi wydanego w sprawie I C 73/05. W odpowiedzi na pozew (k. 44-46) wniesiono o oddalenie powództwa, a także zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej Gminy kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazano, iż żądanie powoda jest bezzasadne, albowiem pismem z dnia 19 czerwca 2012 r. skierowanym do Burmistrza W. powód zrzekł się prawa do odszkodowania i nigdy się od tego oświadczenia nie uchylił, zatem jego uprawnienia wygasło. Ponadto, jak wynika z treści pozwu i załączonych do niego dokumentów od maja 2012 r. do grudnia 2012 r. byli lokatorzy uiszczali powodowi odszkodowanie, zaś w grudniu 2012 r. odszkodowanie to wypłaciła pozwana Gmina. Tym samym ponowne żądanie powoda wypłaty takiego odszkodowania jest nieuzasadnione. Dodatkowo roszczenie powoda, jako roszczenie okresowe, z uwagi na treść art. 118 k.c. wskazujący na jego trzyletni okres przedawnienia, uległo przedawnieniu licząc trzy lata wstecz od dnia wytoczenia powództwa. Pozwana powołała się w tym zakresie na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2014 r. w sprawie IV CNP 33/13. W odniesieniu zaś do żądania zasądzenia kwoty 4.700, 00 zł pozwana wskazała, iż nie jest legitymowana biernie, albowiem odpowiedzialność za szkody powstałe w przedmiotowym lokalu w trakcie używania go przez byłych lokatorów na podstawie art. 415 k.c. ponoszą wyłącznie te osoby. Ponadto powód nie przedstawił wbrew regule określonej w art. 6 k., podobnie jak w przypadku pierwszego żądania, żadnych dowodów. Na rozprawie w dniu 21 listopada 2016 r. powód sprecyzował, iż domaga się odszkodowania za okres od maja 2012 r. do dnia wniesienia pozwu.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Bezsporne między stronami jest to, iż w 28 czerwca 2005 r. w sprawie I C 73/05 Sąd Rejonowy w Tucholi nakazał C. S., M. S., K. K. i małoletniej O. K. opróżnienie i wydanie poprzednikowi prawnemu powoda, czyli jego matce H. K., lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), orzeczono o prawie tych osób do lokalu socjalnego i wstrzymano wykonanie wyroku do czasu złożenia przez Gminę W. oferty najmu takiego lokalu. Powód nabył własność powyższego lokalu mieszkalnego poprzez dziedziczenie ustawowe po H. K., co potwierdzone zostało postanowieniem Sądu Rejonowego w Tucholi w sprawie I Ns 135/11. Pismem z dnia 19 czerwca 2012 r. powód oświadczył pozwanej, iż rezygnuje z należnego mu odszkodowania za zajmowanie stanowiącego jego własność lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ulicy (...), domagając się jednak niezwłocznego wydania tego lokalu. Do dnia 22 grudnia 2014 r. powyższy lokal użytkowała C. S., która w okresie od 1 czerwca 2012 r. do dnia 22 grudnia 2014 r. opłacała powodowi odszkodowanie za zajmowany lokal w wysokości 310,00 zł (za czerwiec - lipiec 2012 r.), w wysokości 340,00 zł (za sierpień – grudzień 2012 r. i za styczeń - maj 2013 r.), w wysokości 374, 00 zł (za czerwiec – grudzień 2013 r.), w wysokości 500, 00 zł (za styczeń – październik 2014 r.) i w wysokości 700, 00 zł (za listopad 2014 r.). Pismem z grudnia 2014 r. C. S. poinformowała, iż w grudniu 2014 r. nie uiszczyła powodowi należnego odszkodowania w wysokości 700, 00 zł. Z tego też względu powód pismem z dnia 6 stycznia 2015 r. wezwał pozwaną do uiszczenia na jego rzecz odszkodowania w wysokości 700, 00 zł wraz z odsetkami od dnia 10 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty za zajmowanie przez tę byłą lokatorkę wskazanego lokalu mieszkalnego w grudniu 2014 r. W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwana w piśmie z dnia 19 stycznia 2015 r. zaproponowała powodowi wypłatę odszkodowania za grudzień 2014 r. w wysokości proporcjonalnej do czasu zamieszkiwania we wskazanym lokalu byłej lokatorki wraz z odsetkami do dnia zapłaty. Powód zaakceptował powyższą propozycję i w dniu 26 stycznia 2015 r. podpisał sporządzony przez przedstawicieli pozwanej protokół w tej sprawie, zgodnie z którym powód otrzymać winien na wskazany rachunek bankowy od pozwanej odszkodowanie w wysokości 496, 76 zł wraz z odsetkami za okres bezumownego korzystania z lokalu przez byłą lokatorkę od 1 grudnia 2014 r. do dnia 22 grudnia 2014 r. , dodając jednak zastrzeżenie, iż nie jest to odszkodowanie, a zapłata czynszu za grudzień 2014 r. W dniu 25 stycznia 2015 r. sporządzony został przez powoda i byłą lokatorkę protokół przekazania lokalu mieszkalnego. Powód zawarł w nim uwagi co do stanu lokalu, wskazując, iż pozostawiono go bez zlewozmywaka, kuchennego pieca kaflowego i drzwi kuchennych, a ponadto mieszkanie jest zdewastowane i zagrzybione, ze zgnitymi trzema oknami i podłogami, uszkodzonymi drzwiami i ścianą w piwnicy.

dowód: kopia pisma powoda z dnia 19 czerwca 2012 r. – k. 32, kopia pisma powoda z dnia 25 listopada 2013 r. z zestawieniem wpłat odszkodowania – k. 26-28, kopia pisma z dnia 18 grudnia 2014 r. – k. 19, kopia pisma z dnia 31

grudnia 2014 r. – k. 18, kopia wezwania do zapłaty – k. 17, kopia pisma powódki z dnia 19 stycznia 2015 r. – k. 16, kopia protokołu z dnia 22 stycznia 2015 r. – k. 14, kopia protokołu przekazania lokalu – k. 12,

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne oraz zawarte w aktach sprawy i wymienione powyżej kopie dokumentów urzędowych i prywatnych, których prawdziwości żadna ze stron jednak nie kwestionowała. Kwestią sporną wymagającą rozstrzygnięcia na gruncie niniejszego postępowania było ustalenie wystąpienia oraz zakresu ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej Gminy W. za niewykonanie nałożonego na nią w wyroku sądowym obowiązku w postaci dostarczenia rodzinie C. S. lokalu socjalnego oraz pozostawienie przez tę rodzinę lokalu w stanie zdewastowanym. Zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego odszkodowania uzupełniającego. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Jeżeli lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku nie dostarczyła gmina, wówczas właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 k.c. (art. 18 ust. 5 ww. ustawy). W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, iż była lokatorka C. S. uiszczała na rzecz powoda przez okres od 1 czerwca 2012 r. do dnia 22 grudnia 2014 r. miesięczne odszkodowanie za zajmowany lokal mieszkalny numer (...) położony w W. przy ulicy (...) w wysokości 310,00 zł za czerwiec i lipiec 2012 r., w wysokości 340,00 zł za okres od sierpnia do grudnia 2012 r. i za okres od stycznia do maja 2013 r., w wysokości 374,00 zł w okresie od czerwca do grudnia 2013 r., w wysokości 500,00 zł za okres od stycznia do października 2014 r. i w wysokości 700,00 zł w listopadzie 2014 r. Z okres od 1 grudnia 2014 r. do dnia 22 grudnia 2014 r., czyli za czas korzystania przez tę byłą lokatorkę z lokalu powoda, odszkodowanie to w kwocie ustalonej protokołem z dnia 22 stycznia 2015 r. w wysokości 496,76 zł wypłaciła powodowi pozwana Gmina W.. Wskazane powyżej okoliczności pozwalają uznać, iż wynikający z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego obowiązek pozwanej obejmujący zapłatę comiesięcznego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego przez byłych lokatorów w okresie od 1 czerwca 2012 r. do dnia 22 grudnia 2014 r. wygasł. Z uwagi zaś na oświadczenie powoda o zrzeczeniu się odszkodowania zawarte w piśmie z dnia 19 czerwca 2012 r. obowiązek pozwanej co do zapłaty odszkodowania za miesiąc maj 2012 r. w ogóle nie powstał. Nie pojawił się on również, wbrew twierdzeniom powoda, po dacie 22 grudnia 2014 r., albowiem zgodnie z art. 18 ust. 1 wskazanej ustawy, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane co miesiąc uiszczać odszkodowanie, ale tylko do dnia opróżnienia lokalu. Skoro C. S. opuściła lokal w dniu 22 grudnia 2014 r. to żądanie powoda zapłaty odszkodowania za okres po tej dacie do dnia wniesienia pozwu, czyli do 9 listopada 2015 r. jest bezzasadne. Z tego też względu powództwo o odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego przez byłych lokatorów w oparciu o art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego a contrario podlegało oddaleniu (pkt. 1 wyroku) jako obejmujące roszczenie bądź w całości zaspokojone (za okres od 1 czerwca 2012 r. do dnia 22 grudnia 2014 r.) bądź też w ogóle nie powstałe (za maj 2012 r. i za okres od 23 grudnia 2014 r. do dnia 9 listopada 2015 r.) Powód dochodził także od pozwanej roszczenia odszkodowawczego przyjmując za jego podstawę faktyczną zniszczenie mieszkania przez zamieszkujących w nim lokatorów. Zgodnie jednak z art. 415 k.c., do naprawienia szkody zobowiązany jest ten, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę. Wystąpienie z roszczeniem odszkodowawczym wymaga zatem wykazania przez powoda istnienia wszystkich przesłanek odpowiedzialności strony pozwanej. W myśl zaś art. 361 § 1 k.c. przesłankami tymi są szkoda, zachowanie danego podmiotu w postaci działania bądź zaniechania o charakterze zawinionym, a więc obiektywnie bezprawnego a zarazem subiektywnie nagannego (choćby popełnionego z winy nieumyślnej) oraz istnienie związku przyczynowego o charakterze adekwatnym pomiędzy szkodą a działaniem bądź zaniechaniem szkodzącym. W ocenie Sądu, przy ustalonym stanie faktycznym nie sposób przyjąć, aby za zniszczenia lub uszkodzenia w przedmiotowym lokalu odpowiadała pozwana. Jedynymi zatem, wobec których roszczenie może być kierowane są byli lokatorzy jako osoby wyłącznie korzystające z tego lokalu, być może w niewłaściwy sposób. Wobec powyższego z uwagi na treść art. 415 k.c. w zw. z art. 361 § 1 k.c. a contrario Sąd powództwo i w tym zakresie oddalił (pkt. 1 wyroku). O kosztach procesu

(pkt. 2 wyroku) Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c., zgodnie z którymi strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), zaś do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Zgodnie z powyższymi regułami na koszty procesu w niniejszej sprawie złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego będącego radcą prawnym w kwocie 2400 zł.