

Sygn. akt I C 661/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aneta Szalkiewicz – Łosiak
Protokolant:	Staż. Aleksandra Słomczewska

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. G.

przeciwko A. M.

o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego

1. zasądza **od pozwanego** A. M. na rzecz **powódki** Gminy G. – G. Zarządu (...) w G. kwotę 5.193,28 zł (pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt trzy złote i dwadzieścia osiem groszy) wraz z odsetkami:

- ustawowymi od kwoty 1212,64 zł od dnia 1 maja 2014r. do dnia zapłaty, z tym, że od dnia 1 stycznia 2016r. należą się odsetki ustawowe za opóźnienie,

- ustawowymi za opóźnienie od kwoty 3.321,62 zł od dnia 31 marca 2016r. do dnia zapłaty,

z tym zastrzeżeniem, że powyżej zasądzona kwota płatna jest in solidum z należnościami zasądzonymi w nakazie zapłaty z dnia 15 grudnia 2014r., przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w sprawie I Nc 1924/14 od M. B., P. S. i T. B., w zakresie zasądzonej należności głównej i odsetek, zatem zapłata dokonana przez M. B. lub/i P. S. lub/i T. B. celem realizacji opisanego nakazu zapłaty w zakresie należności głównej i odsetek, zwalnia A. M. do wysokości dokonanej zapłaty, a zapłata przez A. M. celem realizacji należności zasądzonych w pkt 1 nin. wyroku, zwalnia M. B., P. S. i T. B. do wysokości dokonanej zapłaty,

2. oddala powództwa w pozostałym zakresie.

3. zasądza **od powódki** Gminy M. G. – G. Zarządu (...) w G. na rzecz pozwanego A. M. kwotę 1.437,65 zł (tysiąc czterysta trzydzieści siedem złotych sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt IC 661/16

UZASADNIENIE

Powódka **Gmina G.** pozwem, który wpłynął do Sądu w dniu 21.11.2014r., wystąpiła przeciwko m.in. pozwanemu A. M., o zapłatę kwoty 34.238,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi.

Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że dochodzona pozwem kwota jest należna od pozwanych z tytułu korzystania przez niech z lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul.(...) za okres od listopada 2009r. do kwietnia 2014r., z tym, że kwota 26.538,32 zł dochodzona jest z tytułu zaległości w regulowaniu należności za korzystanie z lokalu, a pozostała wartość to skapitalizowane odsetki za opóźnienie naliczone do 1.05.2014r.

W dniu 15 grudnia 2014r. Sąd wydał nakaz zapłaty, w którym uwzględnił w całości żądanie pozwu i zasądził solidarnie dochodzoną pozwem od pozwanych.

Od wydanego orzeczenia sprzeciw złożył A. M., domagając się oddalenia powództwa. Uzasadniając stanowisko w sprawie, stwierdził, że co najmniej od kwietnia 2010, nie zamieszkuje w lokalu wskazanym w pozwie, nie powinien więc być obciążony odszkodowaniem za utrzymanie lokalu.

Sąd ustalił, co następuje.

Pozwany A. M., wraz z córką i jej rodziną, zamieszkiwał w lokalu nr (...) przy ul.(...) G.. Umowa najmu lokalu, na podstawie której lokal był początkowo zajmowany przez pozwanych, została im wypowiedziana z uwagi na zaległości w opłacie należności za lokal.

W dniu 14 maja 2010r. Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, wydał w wyrok, w którym orzekł o obowiązku opuszczenia i opróżnienia lokalu przez A. M.. Wyrok się uprawomocniła, pozwanemu nie został przyznany lokal socjalny.

bezporne, a także dowód: wyrok k. 66.

Pozwany, w ramach obowiązków zawodowych, pracował na morzu. Kiedy w 2010r., wrócił do mieszkania po dłuższej nieobecności, zastał wymienione zamki, swoje rzeczy wstawione na zewnątrz. Córka, kiedy dostał się do mieszkania, okazała mu wyrok eksmisyjny. Wówczas pozwany zabrał swoje rzeczy i wyprowadził się z mieszkania. Do lokalu więcej nie powrócił.

dowód: zeznania pozwanego k. 88 -89, zeznania świadka Z. M. k. 87 -88.

W roku 2009 i 2010r. wysokość czynszu za lokal nr (...), który pozwany zobowiązany byłby płacić, gdyby umowa najmu nie została rozwiązana, wynosiła 151,58 zł.

Należność za ogrzewanie, dostawę i odprowadzanie wody, oraz wywóz odpadów w listopadzie i grudniu 2009r wynosiła, łącznie z odszkodowaniem za zajmowanie lokalu, 593,40 zł. W okresie od stycznia do kwietnia 2010r. była to kwota 613,62 zł miesięcznie, a za maj i czerwiec 2010r kwota 446,49 zł.

dowód: zestawienie k. 12.

W okresie od listopada 2009r., do maja 2010r., na poczet powyższych należności nie została dokonana żadna wpłata.

dowód: zestawienie k. 6-10.

Sąd zaważył, co następuje.

Powództwo było częściowo uzasadnione i w zakresie określonym w wyroku zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka w nin. postępowaniu dochodziła od pozwanego zapłaty odszkodowania za korzystanie z lokalu, do którego pozwany nie posiadał tytułu prawnego oraz odszkodowania uzupełniającego za dostawę do tego lokalu wody, odprowadzenie ścieków i wywóz śmieci. Żądanie dotyczyło okresu od listopada 2009r. do kwietnia 2014r.

Zatem, z uwagi na treść zgłoszonego żądania i podstawę faktyczną, należało dokonać jego oceny w kontekście art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów i zasobie mieszkaniowym gminy (zwanej dalej ustawą). Przy czym, z uwagi na to, że

powódka dochodziła należności z dwóch różnych tytułów, żądanie zapłaty odszkodowania za zajmowanie i korzystanie z lokalu zweryfikowane musiało być zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy, a żądanie zapłaty wydatków poniesionych przez Gminę na dostawę wody, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości - określone w art. 18 ust. 2 zd. ustawy jako odszkodowanie uzupełniające – zgodnie z ogólnymi zasadami wynagradzania za korzystanie z cudzej rzeczy, czyli w myśl przepisów art. 224 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Pozwany, twierdził, że nie powinien być obciążany dochodzoną pozewem należnością, bowiem co najmniej od kwietnia 2010r. nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu.

W istocie, odpowiedzialność wobec Gminy, za zapłatę odszkodowania, tym bardziej za dostawę do lokalu mediów, czy za wywóz nieczystości, wynika z faktu bezumownego zajmowania lokalu. Dlatego, pozwanego może obciążać należność dochodzona pozewem, jedynie w takim zakresie, w jakim dotyczy okresu, w którym pozwany w lokalu zamieszkiwał.

Na podstawie zaoferowanego materiału dowodowego, Sąd ustalił, że pozwany zajmował sporny lokal, co najmniej do czerwca 2010r. Pozwany, wskazał, że kiedy wrócił do domu, po kilkunastotygodniowej nieobecności, bowiem pracował w morzu, zastał swoje rzeczy wystawione na zewnątrz, wymienione zamki, a jego pokój był zajęty. Wówczas, okazany został mu także wyrok eksmisyjny, z dnia 14 maja 2010r. Zatem, zdarzenie to, nie mogło mieć miejsca w kwietniu 2010, ale najwcześniej w czerwcu, kiedy to odpis wyroku zaocznego, po uprawomocnieniu, mógł zostać doręczony córce pozwanego. Ani pozwany, ani jego matka, nie byli w stanie wskazać, kiedy pozwany wyprowadził się z G.. Matka pozwanego, mówiła nawet o jesieni. Nie mając innych pewnych danych, Sąd przyjął więc odpowiedzialność pozwanego wobec powódki za okres do czerwca 2010r włącznie, bowiem z pewnością wcześniej lokalu nie mógł opuścić.

Pozwany zobowiązany był do poniesienia kosztów: w zakresie odszkodowania będącego rekompensatą utraconego czynszu, w wysokości i na zasadach określonych w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej dalej ustawą), a w przypadku innych należności wynikających z zajmowania lokalu, składających się na określone w ustawie, w art. 18 ust. 2 pojęcie odszkodowania uzupełniającego, na zasadach ogólnych tj. na podstawie art. 224 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Osoba zajmująca lokal mieszkalny, bez tytułu prawnego, do czasu jego opuszczenia, zobowiązana jest do zapłaty na rzecz właściciela okresowo (co miesiąc - art. 18 ust. 1 ustawy), wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu. Przywołany przepis stanowi podstawę dla przyznania właścicielowi świadczenia, które rekompensować ma utraconą korzyść w postaci czynszu. Dlatego ustawa zastrzegła w tym wypadku co miesięczną płatność świadczenia, określonego zbiorczo jako świadczenie odszkodowawcze, w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu (art. 18 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy). Poza tym zakresem pozostaje uzupełniające odszkodowanie przewidziane w art. 18 ust. 2 zdanie drugie ustawy, którego właściciel może dochodzić na ogólnych zasadach, a które obejmuje takie należności jak zgłoszone w nin. postępowaniu koszty dostarczenia wody, odpowiedzenia ścieków oraz wywozy śmieci – zwanej dalej odszkodowaniem uzupełniającym (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 maja 2012, wydanym w sprawie IV CSK 490/11).

Podsumowując, pozwany do czasu korzystania z lokalu, o którego obowiązku opuszczenia Sąd orzekł, zobowiązany był płacić Gminie na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy, co miesiąc odszkodowanie, w wysokości czynszu jaki byłoby obowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny, na podstawie którego zajmował lokal, nie wygasł oraz na zasadach ogólnych tj. na podstawie art. 224 k.c. w zw. z art. 230 k.c. określone w art. 18 ust. 2 zdanie 2 ustawy odszkodowanie uzupełniające, na które składają się ponoszone przez Gminę koszty dostarczenia do lokalu wody, odprowadzenia ścieków czy wywozu śmieci.

Roszczenie o zapłatę odszkodowania określonego w art. 18 ust. 1 ustawy – **zwanego dalej odszkodowaniem** - jest płatne co miesiąc, zatem ustawa określa termin, jego zapłaty. Ustawa, poza wskazaniem, że zapłata odszkodowania nastąpić ma co miesiąc, nie wskazuje dnia miesiąca, w którym uiszczenie należności powinno nastąpić. Dlatego, z uwagi na to, że w art. 18 ust. 1 ustawy zastrzeżono, że właścicielowi należy się zapłata odszkodowania odpowiadającego wysokości utraconego czynszu, zasadę tę odnieść należy również do terminu, w jakim zapłata winna być dokonana.

Do chwili wypowiedzenia umowy, pozwany, korzystał z lokalu na podstawie umowy najmu. Zatem do czasu utraty tytułu do lokalu, podstawę określenia warunków i zasad korzystania z lokalu, stanowiła umowa najmu lokalu. Do akt nie załączono jej treści, dlatego Sąd mając na uwadze treść art. 669§2 k.c. przyjął, że czynsz z tytułu najmu pozwany zobowiązany był uiszczać z góry, do 10 – go dnia każdego miesiąca. W tym samym terminie winno być więc opłacane także odszkodowanie za korzystanie z lokalu.

W okresie od listopada 2009r. do czerwca 2010r., wysokość czynszu, który pozwany zobowiązany byłby zapłacić, gdyby umowa nie została wypowiedziana, wynosiła 151,58 zł. Zatem suma należności za ten okres z tego tytułu to(...)

Z uwagi na opóźnienie w zapłacie, powodowi należały się także odsetki, należne od kwoty miesięcznego odszkodowania, liczone od następnego dnia po terminie zapłaty. Zatem co do zasady od 11 – go dnia każdego miesiąca, za który zapłata odszkodowania nie nastąpiła. Powódce należne były odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej, które za okres oceniany wynosiły (...)

Powódka za okres do 30.04.2014r. skapitalizowała odsetki, których dochodziła pozwem, więc Sąd również dokonał takiego wyliczenia, z którego wynikało, że odsetki należne powódce od należności z tytułu odszkodowania za okres od listopada 2009r. do czerwca 2010, wyliczone do 30.04.2014r. to kwota (...). na którą składają się odsetki ustawowe za okres:

- od (...) od kwoty 151,58 zł, w kwocie 88,05 zł,
- od (...) od kwoty 151,58 zł, w kwocie 86,49 zł,
- od (...) od kwoty 151,58 zł, w kwocie 84,81 zł,
- od (...) od kwoty 151,58 zł, w kwocie 83,14 zł,
- od (...) od kwoty 151,58 zł, w kwocie 81,63 zł,
- od (...) od kwoty 151,58 zł, w kwocie 79,90 zł,
- od (...), od kwoty 151,58 zł, w kwocie 78,34 zł,
- od (...) od kwoty 151,58 zł, w kwocie 76,66 zł.

Za okres od 1 maja 2014r., Sąd przyznał odsetki opisowe, od kwoty odszkodowania tj. od 1212,64 zł, do dnia zapłaty.

Odnośnie **odszkodowania uzupełniającego**, na które złożyły się należności z tytułu korzystania przez pozwanego z wody, koszty wywozu śmieci i odprowadzenia ścieków, powódka zapłaty tych świadczeń dochodzić może na zasadach ogólnych, co oznacza, że dla ich rozliczenia znaleźć winny zastosowanie art. 230 k.c. w zw. z art. 224 §1 k.c.

Jak wynikało z zestawienia załączonego do pozwu, z tytułu odszkodowania uzupełniającego, pozwany zobowiązany był wobec powódki do zapłaty za okres od listopada 2009r. do czerwca 2010r. w sumie kwoty (...). (k. 12).

Orzekając o odsetkach od należności dochodzonej z tytułu odszkodowania uzupełniającego, które zgodnie z art. 481 k.c. należą się dopiero w razie opóźnienia dłużnika, Sąd miał na względzie to, że roszczenie o zapłatę odszkodowania uzupełniającego określonego w art. 18 ust. 2 zd. 2 ustawy w zw. z 224§2 k.c. i art. 230 k.c., ma charakter bezterminowego. W takiej sytuacji, jak stanowi art. 455 k.c., zobowiązany do świadczenia, winien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Powódka, nie wykazała by wzywała pozwanego do zapłaty odszkodowania uzupełniającego przed wystąpieniem z pozwem. Do akt załączone jest wcześniejsze wezwanie, ale skierowane na adres, pod którym pozwany już wówczas nie zamieszkiwał. Zatem pozwany został wezwany do zapłaty odszkodowania uzupełniającego, z chwilą doręczenia pozwu tj. w dniu 24.03.2016r. Przyjmując, zgodnie z art. 455 k.c., że zapłata nastąpić ma niezwłocznie, Sąd przyjął, że kryterium to wyczerpuje termin 7dni. Stąd uznał, że pozwany

pozostaje w opóźnieniu z zapłatą odszkodowania uzupełniającego od 31.03.2016r. Dlatego od kwoty (...) przyznał odsetki za opóźnienie od dnia 31.03.2016r. do dnia zapłaty.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego A. M. kwotę (...) zł, na którą złożyła się: kwota odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od listopada 2009r. do czerwca 2010r. w wysokości (...) skapitalizowane odsetki za opóźnienia w zapłacie odszkodowania za okres do 30.04.2014r. w kwocie 659,02 zł, odszkodowanie uzupełniające w kwocie (...) zł. za okres od listopada 2009r do czerwca 2010r.

Sąd przyznał, zgodnie z żądaniem pozwu odsetki od kwoty zasądzonego odszkodowania w kwocie (...) od dnia 1 maja 2014r, czyli od następnego dnia, po tym, do którego powódka dokonała kapitalizacji odsetek z tego tytułu oraz odsetki od odszkodowania uzupełniającego od dnia 31 marca 2016r. czyli za okres od dnia, w który pozwany podpalił w opóźnienie z zapłatą z tego tytułu.

Mając na uwadze treść przepisu art. 481 k.c. i art. 359 k.c., w których od dnia 1.01.2016r. wprowadzono różne wartości odsetek ustawowych, w zależności od tytułu, na podstawie którego one przysługują, Sąd wskazał w myśl art. 481 k.c., że te zasądzone na rzecz powoda od 1.01.2016r. są odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Świadczenie, które zasądzone zostało od pozwanego w wyroku, jest również przedmiotem rozstrzygnięcia w nakazie zapłaty wydanym w sprawie I Nc 1924/14, przeciwko pozostałym pozwanym. Koniecznym było więc zastrzeżenie związku między orzeczeniami.

W ocenie Sądu, między osobami, które korzystają z lokalu bezumownie, nie ma solidarnej odpowiedzialności wobec właściciela. Nie ma bowiem podstaw, by przyjąć, że ich odpowiedzialność ma charakter deliktowy, i że podstawą do solidarnej odpowiedzialności stanowi art. 441 k.c. Nie sposób także dla relacji między stronami postępowania, z uwagi na podstawę roszczeń Gminy odnaleźć innej podstawy dla solidarnej odpowiedzialności pozwanych, gdyż w prawie polskim o istnieniu solidarności przesądza ustawa lub wola stron wyrażona w umowie, a nie cechy zobowiązania. Wynika to z jednoznacznego brzmienia art. 369 k.c. Również art. 18 ust. 1 i 3 ustawy nie statuuje odpowiedzialności solidarnej. Podstawą do przyjęcia solidarności nie może być także analogia z art. 688¹ § 1 k.c. przewidującego wyraźnie, iż „za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają stale zamieszkujący z najemcą osoby pełnoletnie. Dlatego, mając na uwadze uregulowaną w art. 18 ustawy sytuację prawną i odpowiedzialność osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego należy przyjąć odpowiedzialność określaną jako „in solidum” lub solidarność nieprawidłowa. Istota tej odpowiedzialności polega na tym, że kilka podmiotów na podstawie niezależnych stosunków prawnych jest zobowiązanych do świadczenia, przy czym jego spełnienie przez jedną osobę zwalnia z zapłaty wobec uprawnionego pozostałych zobowiązanych (podobnie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 października 2015r. w sprawie III CZP 70/15). Dlatego Sąd zastrzegł, że zasądzone nieskarżonym przez pozostałych pozwanych nakazem zapłaty zobowiązanie, jest płatne in solidum z roszczeniem przyznanym Gminie od pozwanego w wyroku, w zakresie rozstrzygnięcia o żądaniu głównym i odsetkach.

Sąd rozstrzygając o kosztach miał na uwadze treść art. 98 §1 i §3 k.p.c. oraz 100 k.p.c. Powódka domagała się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 34.238,64 zł. Sąd zasądził na jej rzecz od pozwanego kwotę 5.193,28 zł. Zatem żądanie powódki zostało uwzględnione w 15%. Koszty powódki w nin. postępowaniu to kwota 1.712 zł, uiszczona tytułem opłaty od pozwu, oraz kwota 2.400 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego, zatem w sumie 4.112 zł, z tego 15% to 616,80 zł. Koszty pozwanego to kwota 2.417 zł, z tego 85% to 2054,45 zł. Stąd, Sąd zasądził na rzecz pozwanego od powódki kwotę 1.437,65 zł.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)