

Sygn. akt: I C 562/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 5 maja 2017r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 maja 2017r

sprawy z powództwa M. M. (1) i J. M.

przeciwko B. S. i A. S.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 802,94 zł. (osiemset dwa złote dziewięćdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 kwietnia 2012r do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 40 zł. (czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 562/12

UZASADNIENIE

Powodowie M. M. (1) i J. M. wnieśli pozew przeciwko B. S. (poprzednio M.) i A. S. domagając się eksmisji pozwanych z lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ul. (...), a także zapłaty solidarnie kwoty 1.600 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż w dniu 13 stycznia 2012r. nabyli na własność lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...), o czym poinformowali pozwanych, wzywając ich do jego opuszczenia. W kolejnym wezwaniu zaznaczyli, że pozwani przebywają w lokalu bez tytułu prawnego już od dnia 16 grudnia 2011r., kiedy to lokal ten nabył ich syn. W niniejszym postępowaniu powodowie domagają się zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z wyżej wskazanego lokalu za okres dwóch miesięcy. Jak wskazują powodowie, strona pozwana kierując odpowiedź na wezwanie do zapłaty z dnia 23 marca 2012r. nie zakwestionowała wysokości stawki czynszu wyliczonej przez stronę powodową, co zdaniem powodów, oznacza, że została ona wyliczona w sposób prawidłowy.

(pozew k. 2-3v)

Pozwani wskazali, że pozew jest bezzasadny, gdyż obecnie toczy się pomiędzy stronami postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej.

(pisma procesowe k. 33 i 34)

W piśmie procesowym z dnia 1 grudnia 2014r. pozwani podnieśli zarzut potrącenia przysługującej im wierzytelności w wysokości 7.095,26 zł z tytułu nakładów koniecznych poniesionych przez nich w okresie od stycznia 2012r. do

listopada 2014r. w postaci opłat eksploatacyjnych i zaliczek na fundusz remontowy z wierzytelnością powodów dochodzoną w niniejszym postępowaniu.

(pismo procesowe k. 360-364)

Wyrokiem częściowym z dnia 19 maja 2014r. Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał pozwanym B. M. i A. S. aby opuścili, opróżnili i wydali powodom M. M. (1) i J. M. lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) oraz ustalił, że pozwanemu A. S. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, a pozwanej B. M. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego.

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2015r. wydanym w sprawie o sygnaturze III Ca 812/15 Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację pozwanego A. S..

(wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni k. 508, wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku k. 647)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie M. M. (1) i J. M. od dnia 13 stycznia 2012r. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), który nabyli od swojego syna Ł. M.. Z kolei ich syn nabył prawo własności przedmiotowego lokalu od pozwanego A. S. jako zabezpieczenie spłaty pożyczki, której pozwany nie spłacił w określonym terminie tj. do dnia 16 grudnia 2011r.

(okoliczność bezsporna)

Mimo utraty tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu pozwani A. S. i B. S. nadal zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu w spornym okresie tj. od 13 stycznia do 13 marca 2012r.

(dowód: przesłuchanie powódki M. M. (1) k. 469, zeznania powoda J. M. k. 469-470, przesłuchanie pozwanego A. S. k. 470)

W spornym okresie pozwany A. S. dokonał następujących wpłat na poczet opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal nr (...):

- w dniu 18 stycznia 2012r. – 197,50 zł;

- w dniu 22 lutego 2012r. – 197,50 zł;

- w dniu 16 marca 2012r. – 38,38 zł;

- w dniu 16 marca 2012r. – 235,88 zł;

Nadto, pozwany dokonał wpłat na fundusz remontowy w następujących kwotach:

- w dniu 18 stycznia 2012r. – 44,56 zł;

- w dniu 22 lutego 2012r. – 44,56 zł;

- w dniu 16 marca 2012r. – 44,56 zł.

(dowód: pismo (...) z dnia 28 marca 2017r. k. 853-854)

W okresie od stycznia 2012r. do kwietnia 2014r. pozwany A. S. dokonał łącznie wpłat na poczet opłat eksploatacyjnych w wysokości 4.595,29 zł, zaś na fundusz remontowy w wysokości 1.114,02 zł. Następnie, w okresie od maja do listopada 2014r. pozwany wpłacił łącznie kwotę 999,81 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz kwotę 311,92 z tytułu zaliczek na fundusz remontowy.

(dowód: pismo (...) z dnia 28 kwietnia 2014r. k. 321-323, potwierdzenia przelewów k. 367-380)

Od momentu nabycia przedmiotowego lokalu powodowie opłacają w całości opłaty eksploatacyjne oraz opłaty na fundusz remontowy.

(dowód: przesłuchanie powódki M. M. (1) k. 469)

W okresie od sierpnia 2012r. do kwietnia 2014r. powód J. M. wpłacił łącznie na poczet opłat eksploatacyjnych kwotę w wysokości 4.248,40 zł, zaś na fundusz remontowy w wysokości 980,32 zł.

(dowód: pismo (...) z dnia 28 kwietnia 2014r. k. 321-325)

Pismem z dnia 8 lutego 2016r. pozwany A. S. zwrócił się do Administracji (...) w G. o zwrot wszystkich wpłaconych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i zaliczek na fundusz remontowy. Należności te zostały pozwanemu zwrócone w dniu 7 marca 2016r.

(dowód: pismo (...) z dnia 28 marca 2017r. k. 853-854)

Pismem z dnia 23 marca 2012r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanych A. S. i B. S. (wówczas M.) do zapłaty solidarnie kwoty 1.600 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu znajdującego się w G. przy ul. (...), za okres od dnia 13 stycznia 2012r. do dnia 13 marca 2012r. w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Na powyższe pismo pozwani odpowiedzieli pismem z dnia 16 kwietnia 2012r.

Na rozprawie w dniu 21.03.2017r pełnomocnik powodów wskazał, że dochodzona należność, jest należnością czynszową na którą składają się zobowiązania eksploatacyjne za dany lokal.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 17, dowód nadania k. 18, oświadczenie k. 834v i płyta k. 836)

Od dnia 8 sierpnia 2015r. pozwani A. S. i B. S. pozostają w związku małżeńskim.

(dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa k. 613)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony oraz przesłanych przez Administrację (...) w G., a także na podstawie dowodu z przesłuchania powodów.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy należy wskazać, że brak było podstaw do kwestionowania autentyczności dowodów z dokumentów w postaci pism przesłanych przez (...) nr 4 w G., potwierdzeń przelewów dokonanych przez pozwanego A. S. na poczet opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy za przedmiotowy lokal mieszkalny nr (...) czy też wezwania do zapłaty z dnia 23 marca 2012r. Żadna ze stron nie kwestionowała przedmiotowych dokumentów co do ich istnienia i treści, ani nie twierdziła, że osoby podpisane pod nimi nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania powodów w zakresie dotyczącym zamieszkiwania pozwanych w lokalu nr (...) w spornym okresie oraz co do opłacania przez powodów kosztów eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy. W ocenie Sądu zeznania powodów w powyższym zakresie są szczere, zbieżne i nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego.

Sąd pominął natomiast dowód z przesłuchania pozwanych, albowiem nie chcieli składać zeznań co do sprawy dotyczącej powództwa o zapłatę i opuścili salę rozpraw na etapie przesłuchania stron.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się zasądzenia od pozwanych kwoty 1.600 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w

G. przy ul. (...). Powodowie nie sprecyzowali jakie dokładnie należności składają się na to roszczenie. W związku z powyższym, zarządzeniem z dnia 29 stycznia 2014r. pełnomocnik powodów został zobowiązany do złożenia pisma przygotowawczego pod rygorem skutków z art. 207 § 3 k.p.c. Mimo powyższego zobowiązania pełnomocnik powodów nie podał żadnych szczegółów co do sposobu wyliczenia spornej kwoty. Dopiero na rozprawie w dniu 21 marca 2017r. pełnomocnik powodów sprecyzował, że na roszczenie składają się należności czynszowe w postaci opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal. W tym stanie rzeczy przyjąć należało, że roszczenie powodowie wywodzą z treści art. 224§2 kc w zw. z art. 225 kc. Tradycyjnie przyjmuje się, iż roszczenia uzupełniające przysługują właścicielowi, który dysponuje roszczeniem windykacyjnym; mają one na celu naprawienie uszczerbków wynikających z pozbawienia właściciela możliwości korzystania z należącej do niego rzeczy. Roszczenia te uzupełniają zatem roszczenie windykacyjne. Zgodnie z treścią 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. Natomiast stosownie do art. 224 § 2 k.c. 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 uiszczyć wartość tych, które zużył. Przewidziane w art. 224 § 2 kc roszczenie o wynagrodzenie jest niezależne od woli właściciela, by rzecz odzyskać, wynika ono bowiem z samego faktu władania jego rzeczą przez osobę, która nie ma do tego żadnego tytułu prawnego (por. wyrok SA w Katowicach z 26.05.2011, I ACa 212/11, publ. L.). Podstawowym roszczeniem zaliczanym do kategorii roszczeń uzupełniających jest roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy, którego celem i istotą jest przyznanie właścicielowi rekompensaty z tytułu utraty możliwości dysponowania własną rzeczą (por. wyr. SN z 18.3.2008 r., IV CSK 529/07, L.). Właściwym więc kryterium ustalania wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. wyr. SN z 23.5.1975 r., II CR 208/75, L.). Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje więc wszystko to, co by właściciel uzyskał, gdyby rzecz wynajął, wdzierzał, oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (por. E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] Pietrzykowski, 2013, t. I, art. 224, Nb 11).

W wyroku częściowym Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 19 maja 2014r. wydanym w niniejszej sprawie, który uprawomocnił się w dniu 14 grudnia 2015r i dotyczył roszczenia windykacyjnego przesądzono, że powodowie są właścicielami spornego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) od dnia 13 stycznia 2012r., kiedy to nabyli prawo własności przedmiotowego lokalu od swojego syna Ł. M.. Nie ulegało również wątpliwości, że w spornym okresie od dnia 13 stycznia do 13 marca 2012r. pozwanym nie przysługiwał tytuł prawny do lokalu, albowiem pozwany A. S. utracił prawo własności przedmiotowego lokalu z momentem bezskutecznego upływu terminu zwrotu pożyczki. Konsekwencją powyższego faktu jest również utrata tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu przez pozwaną B. S. (poprzednio M.), która swój tytuł prawny na zasadzie użyczenia wywodziła od pozwanego A. S.. Bezsporne jednocześnie było, że mimo utraty tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości pozwani zajmowali przedmiotowy lokal w spornym okresie.

Jak już wskazano powyżej na rozprawie w dniu 21 marca 2017r. pełnomocnik powodów sprecyzował, że na roszczenie składają się należności czynszowe w postaci opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal. W związku z powyższym należało uznać, że powodowie domagają się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w postaci ograniczonej do faktycznej wysokości kosztów eksploatacji oraz opłat za fundusz remontowy. W oparciu o zaferowany przez strony materiał dowodowy Sąd uznał, że strona powodowa wykazała wysokość tych należności w spornym okresie w zakresie uwzględnionym w wyroku. Z zeznań powodów jednoznacznie wynika, że ponoszą oni powyższe koszty od momentu, kiedy nabyli prawo własności spornego lokalu. Wysokość opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy za okres od 13 stycznia do 13 marca 2012r. Sąd ustalił na podstawie pisma Administracji (...) z dnia 28 marca 2017r. Z pisma tego wynika, że koszty eksploatacji kształtowały się następująco: w styczniu 2012 - 197,50 zł; w lutym 2012r. –

197,50 zł; w marcu 2012r. – 274,26 zł; zaś zaliczki na fundusz remontowy wynosiły po 44,56 zł miesięcznie. Łącznie zatem za cały sporny okres poniesione przez powodów należność wynosiła 802,94 zł. Bez wątplenia w spornym okresie powodowie byli pozbawieni możliwości wykonywania prawa własności w granicach określonych w art. 140 k.c., w szczególności nie mogli rozporządzać przedmiotowym lokalem, wynając czy sprzedać go, albowiem lokal był bezumownie zajmowany przez pozwanych. Zważywszy, że pozwany A. S. wniósł do (...) o zwrot uiszczonych wcześniej opłat, należało przyjąć, że pozwani nie ponosili żadnych kosztów utrzymania lokalu w spornym okresie, a cały ciężar ponoszenia spornych opłat spoczął na powodach, mimo że nie mieli oni możliwości korzystania z lokalu. Gdyby powodowie mogli swobodnie korzystać z przedmiotu ich własności mogliby lokal sprzedać, wskutek czego odpadłby obowiązek ponoszenia spornych opłat albo mogliby zaoferować lokal do wynajęcia na wolnym rynku, przerzucając obowiązek zapłaty na najemców. W świetle powyższych rozważań należało przyjąć, że powodowie wykazali zasadność roszczenia na kwotę 802,94 zł. i nie udowodnili żądania w pozostałym zakresie, nie zaoferowali też żadnych wniosków dowodowych na poparcie swojego żądania, wbrew treści art. 6 kc.

Zważyć należy, iż w piśmie procesowym z dnia 1 grudnia 2014r. pozwani podnieśli zarzut potrącenia przysługującej im wierzytelności w wysokości 7.095,26 zł z tytułu nakładów koniecznych poniesionych przez nich w okresie od stycznia 2012r. do listopada 2014r. w postaci opłat eksploatacyjnych i zaliczek na fundusz remontowy z wierzytelnością powodów. Stosownie do treści art. 498 k.c., potrącenie może być skutecznie dokonane, jeżeli łącznie spełnione są następujące przesłanki: 1) wierzytelności są wzajemne i jednorodnjajowe; 2) wierzytelność przedstawiana do potrącenia (aktywna) jest wymagalna; 3) wierzytelność potrącana (pasywna) jest zaskarżalna. W świetle powyższego podstawową przesłanką dopuszczalności potrącenia jest przede wszystkim istnienie wierzytelności przedstawianej do potrącenia. Zgodnie z treścią art. 226 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Jak podnosi się w doktrynie podstawowym celem nakładów koniecznych jest utrzymanie rzeczy w należywym stanie umożliwiającym normalne z niej korzystanie zgodnie z przeznaczeniem tej rzeczy. Funkcją nakładów koniecznych może być także zapobieżenie zniszczeniu lub uszkodzeniu z rzeczy (por. wyrok SN z dnia 4 czerwca 1998r., II CKN 886/97, L.). Są to np. wydatki na remonty i konserwację rzeczy, zasiewy, płacenie podatków oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenie rzeczy (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 26 kwietnia 2013r., I ACa 1449/12, L.). W doktrynie wskazuje się, że roszczenie posiadacza w złej wierze o zwrot nakładów koniecznych powstaje dopiero w chwili wydania rzeczy właścicielowi, w tym momencie można dopiero stwierdzić, czy właściciel wzbogacił się bezpodstawnie (por. E. Gniewek [w:] System Prawa Prywatnego, Tom 3, 2013, s. 919, Nb 227). Przyznanie posiadaczowi roszczenia o zwrot nakładów koniecznych – wymagalnego już w chwili ich dokonywania – naruszałoby bowiem zasady słuszności, ponieważ w takim wypadku posiadacz w złej wierze, władający rzeczą z przyczyn niezaskarżających na aprobatę, uzyskiwałby możliwość decydowania o sposobie wykonywania cudzego prawa i czynienia nakładów koniecznych, niekiedy niezgodnie z wolą i interesem właściciela (por. wyrok SN z dnia 22 lutego 2010r., IV CSK 436/09, L.).

Wobec oświadczenia pełnomocnika powodów złożonego na rozprawie w dniu 21 marca 2017r. o zwrocie wpłaconych przez pozwanych należności Sąd zwrócił się do Administracji (...) w G. o informację czy, kiedy i komu zostały zwrócone należności uiszczone z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy. W odpowiedzi na powyższe zobowiązanie administrator wskazał, że pismem z dnia 8 lutego 2016r. pozwany zwrócił się do Administracji (...) w G. o zwrot wszystkich wpłaconych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i zaliczek na fundusz remontowy. Należności zostały pozwanemu zwrócone w dniu 7 marca 2016r. W związku z powyższym, skoro wszelkie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy zostały pozwanemu zwrócone to nie poniósł on żadnych nakładów koniecznych na sporny lokal i w związku z tym nie przysługuje mu względem powodów wierzytelność, którą mógłby przedstawić do potrącenia.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności – na mocy art. 224§2 kc w zw. z art. 225 kc Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 802,94 zł za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od dnia 13 stycznia 2012r. do dnia 13 marca 2012r. Na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 kc od powyższej kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 30 kwietnia 2012r. do dnia zapłaty. Na podstawie załączonych dowodów należy stwierdzić, że powodowie wezwali pozwanych do zapłaty należności objętych

niniejszym postępowaniem pismem z dnia 23 marca 2012r., wyznaczając pozwanym 14 – dniowy termin do zapłaty, licząc od dnia otrzymania wezwania, nie dołączono dowodu doręczenia pozwanym tegoż wezwania, a jedynie dowód nadania pisma u operatora pocztowego, niemniej uwzględniając normalny obieg korespondencji, jak również fakt, że pozwani odpowiedzieli na wezwanie pismem z dnia 16 kwietnia 2012r. należało uznać, że pismo to zostało pozwanym doręczone najpóźniej w dniu 15 kwietnia 2012r., a zatem termin do zapłaty upłynął najpóźniej z dniem 29 kwietnia 2014r. i w chwili wniesienia pozwu roszczenie było wymagalne.

Podkreślić należy, iż odpowiedzialność pozwanych jest solidarna, jako współuczestników sporu i współmałżonków. Nie ulega wątpliwości, że pozwani wspólnie zamieszkiwali w przedmiotowym okresie w lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. i wspólnie korzystali z tego mieszkania. W pozostałym zakresie na podstawie wyżej cytowanych przepisów a contrario Sąd powództwo oddalił jako nieudowodnione, o czym orzekł w punkcie drugim sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c. Zważywszy, że obie strony przegrały niniejsze postępowanie po połowie, a były reprezentowane przez fachowych pełnomocników, Sąd zniósł koszty zastępstwa procesowego pomiędzy stronami. Nadto, Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwotę 40 zł tytułem połowy opłaty sądowej od pozwu. Podkreślić należy, iż Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od obciążania pozwanych kosztami procesu. Pozwani odmówili bowiem składania zeznań, stąd niemożliwe stało się ustalenie aktualnej sytuacji życiowej i materialnej pozwanych.