

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Łowiczu zasądził od D. K. na rzecz Gminy M. Ł. kwotę 1.756,13 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, stwierdzając, że za zapłatę tej należności dłużniczka odpowiada solidarnie z M. J., którego zobowiązanie wynika z nakazu zapłaty z dnia 21 maja 2012 r. wydanego przez ten sam Sąd w sprawie I Nc 142/12. Ponadto oddalono w pozostałej części powództwo skierowane przeciwko D. K., a w całości powództwo skierowane przeciwko M. Ś. i nie obciążono żadnej ze stron kosztami procesu.

W toku postępowania dowodowego Sąd I instancji ustalił, że w dniu 3 marca 2008 r. między M. Ś. a powodem została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), w której najemczynie zobowiązała się do uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od wynajmującego do 10-go dnia każdego miesiąca. M. Ś. wyprowadziła się z najętego lokalu już po kilku tygodniach, o czym poinformowała powoda i wskutek niezamieszkiwania tam została wymeldowana ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2009 r., a w dniu 1 lipca 2009 r. wypowiedziano jej umowę najmu ze skutkiem na koniec roku. Od chwili wypowiedzenia umowy pozwana nie uiszczała żadnych opłat za mieszkanie. Z początkiem stycznia 2010 r. w lokalu zamieszkał syn M. Ś. wraz ze swoją konkubina D. K., którzy ubiegali się o zawarcie z nimi umowy najmu, jednak powód uzależnił swoją zgodę od spłaty istniejącego zadłużenia czynszowego. Wobec niedokonania spłaty D. K. została wezwana do wydania lokalu, ale dwukrotnie – w dniach 31 maja 2010 r. i 24 maja 2011 r. – odmówiła jego przekazania. Ostatecznie lokal został wydany przez pozwaną w dniu 1 lipca 2011 r. Zaległości w uiszczaniu opłat za korzystanie z lokalu z chwilą rozwiązania umowy najmu z M. Ś. wynosiły 1.303,62 zł, a odsetki od tej należności – 45,03 zł. Z kolei na koniec czerwca 2011 r. zaległość wyniosła 4.557,25 zł, a odsetki od niej – 564,02 zł. W grudniu 2011 r. powód zaliczył na poczet zaległości czynszowych kwotę 1.497,50 zł należną jej jako zwrot dokonanych na lokal nakładów.

Rozważając powyższy stan faktyczny, Sąd Rejonowy przyjął, że M. Ś. miała obowiązek uiszczania na rzecz powoda należności wynikających z umowy najmu, niezależnie od tego, czy w lokalu zamieszkiwała, natomiast brak podstaw do tego, aby obciążać ją należnościami za okres po zakończeniu trwania umowy. Wobec faktu, że na koniec 2009 r. obciążająca ją zaległość wynosiła 1.348,65 zł łącznie z odsetkami i na jej poczet zaliczona została przez powoda kwota 1.497,50 zł z tytułu poczynionych przez pozwaną nakładów, uznać należy, że M. Ś. wolna jest od dochodzonych pozwem zobowiązań wobec powoda, a powództwo przeciwko niej skierowane musi zostać w całości oddalone. Jeśli natomiast chodzi o roszczenia wobec D. K., to Sąd I instancji uznał, że znajdują one swoje oparcie w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 ze zm.), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal – tak jak pozwana – bez tytułu prawnego winny do dnia jego opróżnienia uiszczać comiesięczne odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Sąd wyliczył – na podstawie niekwestionowanych przez pozwaną dokumentów przedstawionych przez stronę powodową – że odszkodowanie należne powodowi winno być równe różnicy pomiędzy wskazaną w tych dokumentach wysokością zadłużenia na dzień zdania lokalu (3.059,75 zł) i zadłużenia na koniec 2009 r. (1.303,62 zł), a więc kwocie 1.756,13 zł. Odsetki od tej kwoty – stosownie do art. 481 k.c. i 455 k.c. - można naliczać od dnia następnego po doręczeniu D. K. wezwania do zapłaty, co w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nastąpiło w chwili doręczenia odpisu pozwu w dniu 3 lipca 2012 r. Zobowiązanie pozwanej jest solidarne z zobowiązaniem jej konkubenta M. J. stwierdzonego prawomocnym już nakazem zapłaty. W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy uznał powództwo skierowane przeciwko D. K. za bezzasadne i je oddalił, zdecydował się także w oparciu o art. 102 k.p.c. nie obciążać jej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz przeciwnika z uwagi na jej trudną sytuację życiową i materialną.

Od wyroku tego apelację wywiodła strona powodowa, domagając się uchylecia tego rozstrzygnięcia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Z zarzutów apelacji i ich uzasadnienia można wyciągnąć wnioski, że apelująca kwestionuje decyzję Sądu meriti w zakresie, w jakim Sąd ten zasądził na jej rzecz od D. K. kwotę 1.756,12 zł (prawidłowo – 1.756,13 zł) zamiast kwoty 3.059,75 zł. Na poparcie swojego stanowiska skarżąca podniosła, że Sąd Rejonowy dokonał błędnej interpretacji złożonych dokumentów stwierdzających wysokość

istniejących zaległości, ponieważ kwota 3.059,75 zł, jaka według ustaleń Sądu obciążała pozwaną na koniec 2011 r., jest w rzeczywistości różnicą wszystkich rzeczywistych zaległości i kwoty zaliczonej na ich poczet jako zwrotu poczynionych nakładów. Skarżąca nie wskazała zakresu zaskarżenia, wobec czego Sąd Okręgowy zmuszony jest przyjąć, że przedmiotowy wyrok został zaskarżony w całości z wyjątkiem rozstrzygnięcia oddalającego roszczenia wobec D. K. przewyższających kwotę 3.059,75 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie jest pozbawiona słuszności.

Sąd I instancji nie dostrzegł, że w istocie przy orzekaniu o zasadności roszczeń dwukrotnie uwzględnił kwotę 1.497,50 zł zaliczoną przez powódkę na należności czynszowe – raz, uznając, że wskutek tego przestało istnieć zobowiązanie M. Ś., i powtórnie, gdy uznał, że o tę sumę zmniejszyła się należność D. K. z tytułu odszkodowania. Aby bowiem ustalić, jaka jest wielkość zobowiązań D. K., należało odjąć kwotę 1.303,62 zł, na jaką opiewały zobowiązania w chwili rozpoczęcia przez nią korzystania z lokalu od kwoty 4.557,25 zł (nie 3.039,75 zł, jaka pozostaje dopiero po uwzględnieniu zaliczenia sumy 1.497,50 zł) obciążającej lokal w chwili jego opuszczenia przez pozwaną. Różnica ta wynosi 3.253,63 zł i stanowi odszkodowanie równe możliwemu do uzyskania czynszowi za okres zamieszkiwania pozwanej w lokalu pomniejszone o pewne dokonane jednak przez nią wpłaty. Skarżąca w apelacji domaga się zasądzenia na jej rzecz kwoty niższej, ponieważ zdecydowała się zaliczyć należność z tytułu nakładów także częściowo na poczet zobowiązań D. K., a mianowicie w części, w jakiej należność ta przewyższała zobowiązania M. Ś. (1.497,50 zł – 1.303,62 zł = 193,88 zł). Należność D. K. została więc dodatkowo pomniejszona o tę kwotę, z czego wynika, że strona powodowa słusznie domaga się w apelacji podwyższenia zasądzonej na jej rzecz od pozwanej sumy z kwoty 1.765,13 zł do kwoty 3.059,75 zł (3.253,63 zł – 193,88 zł = 3.059,75 zł). W tej części apelacja zostaje uwzględniona, a Sąd Okręgowy zmienia zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. W pozostałej zaskarżonej części orzeczenie jest prawidłowe, a apelacja musiała zostać oddalona w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., dzieląc pogląd Sądu I instancji o istnieniu szczególnych okoliczności, które uzasadniają zastosowanie dobrodziejstwa tego unormowania względem pozwanej D. K..