

Sygn. akt I C 1586/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 15 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Piotr Józwik

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W. – Zarządu Zasobu Komunalnego

przeciwko T. K.

o zapłatę

I oddała powództwo;

II zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1586/16

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. pozwem złożonym w dniu 10.02.2015 r. wniosła o zapłatę przez pozwanych solidarnie E. K. oraz T. K. kwoty 79.662,42 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 50.931,58 zł od dnia 2.11.2014 r. do dnia poprzedzającego dzień złożenia pozwu oraz od kwoty 79.662,42 zł od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu żądania strona powodowa podała, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego powodowej Gminy. Strona powodowa domagała się zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu, jaki byłby należny tytułem najmu lokalu zajmowanego przez pozwanych wraz z opłatami eksploatacyjnymi niezależnymi od właściciela. Żądanie główne obejmowało kwotę 50.931,58 zł tytułem zobowiązania głównego oraz odsetki skapitalizowane na dzień 1.11.2014 r., w kwocie 28.739,84 zł. Za okres nieobjęty kapitalizacją strona wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 2.11.2014 r. do dnia poprzedzającego dzień złożenia pozwu.

Na podstawie nakazu wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 16.02.2015 r. Sąd Okręgowy nakazał pozwanym, aby zapłacili solidarnie kwotę żadaną pozwem wraz z kosztami postępowania w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wnieśli w tymże terminie sprzeciw.

Pozwany T. K. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, skarżąc nakaz w całości i domagając się oddalenia w całości powództwa. Zgłosił zarzuty przedawnienia roszczenia, niewłaściwego kapitalizowania odsetek oraz braku podstawy do obciążenia pozwanego żadaną kwotą, albowiem pomimo zameldowania, nie zamieszkiwał faktycznie w lokalu przy ul. (...), przebywając od 2007 r. za granicą.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, stwierdzając dodatkowo, że nawet jeśli przyjąć, iż pozwany nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu w okresie za który dochodzone jest roszczenie to okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W myśl art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego do zapłaty odszkodowania obowiązane są osoby „zajmujące” lokal bez tytułu prawnego, a nie osoby które „zamieszkują” w lokalu. Pojęcie

„zajmowania” ma znaczeniowo szerszy zakres od pojęcia „zamieszkiwania”. Ustawodawca celowo wprowadził i rozróżnił te dwa pojęcia. Można zajmować lokal mieszkalny, np. przechowywać w nim rzeczy, podnajmować, decydować kto będzie zamieszkiwał, korzystać okresowo podczas pobytu w Polsce lub jedynie wakacyjnie, tj. sprawować nad nim faktyczne władztwo, jednakże okoliczności te nie są uzależnione od zamieszkiwania w tymże lokalu. Osoby zajmujące lokal nie muszą w nim zamieszkiwać, wystarczy, że korzystają i mają dostęp do tego lokalu. Powód stwierdził, że pozwany przyznał, iż zatrzymywał się u matki co umożliwiło mu odbiór pism. Zdaniem powoda pojęcie „zamieszkuje” ma ścisły charakter i wiąże się ze stałym przebywaniem w konkretnym miejscu. W związku z powyższym należało uznać, że przedmiotowy lokal w okresie objętym pozwem, jak również w chwili obecnej cały czas pozostawał/pozostaje w dyspozycji pozwanego, co oznacza, że pozwany „zajmował”/”zajmuje” ten lokal w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

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

Pozwana E. K. zamieszkuje od wielu lat w lokalu przy ul. (...) we W., należącym do zasobu mieszkaniowego powodowej Gminy W..

### ***(Okoliczność bezsporna)***

Na podstawie orzeczenia tut. Sądu z dnia 28 października 2014 r. (sygn. akt I Ns 328/13) pozwana E. K. została ubezwłasnowolniona całkowicie z powodu zespołu otępiennego. W dniu 28 października 2015 r. opiekunem prawnym pozwanej został ustanowiony M. K..

**(Dowód:** postanowienie z dnia 28 października 2014 r., k. 28; zaświadczenie o osobie opiekuna z 30 października 2015 r., k. 29, w aktach sprawy I C 50/16 Sądu Okręgowego we Wrocławiu)

W czerwcu 2014 r. w trakcie badania pozwanej E. K. dla potrzeb postępowania o ubezwłasnowolnienie stwierdzono u pozwanej zespół otępienny o znacznym stopniu nasilenia. Ze względu na charakter procesu otępiennego można wnioskować, że zaburzenia trwają u pozwanej od ok. 9 lat i stopniowo narastały. Już w 2007 r stwierdzono u powódki objawy choroby psychicznej - depresji połączonej z lękami i otępieniem. Zdiagnozowano wówczas zaburzenia urojeniowe otępienne atypowe lub mieszane w chorobie Alzheimerera. Przed 2011 r. stan był na tyle zaburzony, że pozwana wymagała opieki osoby trzeciej.

Z bardzo dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, że od lutego 2012 u pozwanej występował zespół otępienny przynajmniej w stopniu miernym wyraźnie utrudniający funkcjonowanie społeczne, rozumienie znaczenia podejmowanych czynności administracyjnych. Funkcje intelektualne E. K. były bardzo głęboko zaburzone.

(dowód: zaświadczenie specjalisty neurologa z 18.11.2015r. k.35, przesłuchanie informacyjne opiekuna prawnego M. K., k. 132, e-protokół z 14.04.2016r. karta informacyjna leczenia szpitalnego k. 144-145, ustna opinia biegłej sądowej lekarza psychiatry J. B. e protokół z 19 lipca 2016r. 02:28- 12:40 k. 147, w aktach sprawy I C 50/16 Sądu Okręgowego we Wrocławiu, zaświadczenie specjalisty psychiatry A. W. k. 8 akta I Ns 328/13)

Do roku 2007 w w/w lokalu zamieszkiwali także synowie E. K. M. K. i T. K.. Nie mając w kraju stałego źródła utrzymania zdecydowali się na emigrację do Wielkiej Brytanii, pozostawiając matkę samą.

Pozwany T. K. w okresie pomiędzy lipcem 2007 r. a sierpniem 2015 r. pracował i na stałe przebywał w Wielkiej Brytanii.

(dowód:- zeznania świadka M. K., k.108, przesłuchanie pozwanego, k.109, decyzja Powiatowego Urzędu Pracy we W., k.33, karta rejestracyjna bezrobotnego, k.34-35, dokumenty potwierdzające zatrudnienie w Wielkiej Brytanii, k.36-45)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powódka dochodziła od pozwanego zapłaty kwoty 79.662,42 zł tytułem odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu położonego we W. przy ul. (...), stanowiącego własność Gminy W., za okres pomiędzy grudniem 2006 r. a październikiem 2014 r.

Zgodnie z art. 18 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Natomiast zgodnie z ust. 2 tego artykułu odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

Jak jednoznacznie wynika z treści art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego osobami, które mają obowiązek uiszczać tego typu odszkodowanie, są osoby zajmujące lokal. W związku z powyższym zadaniem Sądu było ustalić, czy T. K. w okresie objętym pozwem, zajmował lokal przy ul. (...).

O ile kodeks cywilny w art. 25 określa, co należy rozumieć przez miejsce zamieszkania (miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu), o tyle brak jest ustawowej definicji zajmowania lokalu. Uznać należy, iż pojęcie to, dla potrzeb niniejszej sprawy, wg definicji zawartej w Słowniku Języka Polskiego PWN oznacza „korzystanie z jakiegoś pomieszczenia”. Takie właśnie korzystanie z mieszkania położonego we W. przy ul. (...) bez tytułu prawnego strona powodowa zarzucała pozwanemu.

Zgodnie z art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Sąd uznał, że to na stronie powodowej ciążył obowiązek udowodnienia, że sporny lokal zajmuje osoba, od których Gmina W. żądała w niniejszym procesie zapłaty. Sąd uznał, iż z obowiązku tego strona powodowa się nie wywiązała. Nie udowodniła ona bowiem, że z mieszkania przy ul. (...), w okresie objętym żądaniem pozwu, korzystał T. K..

Nie było spornym, iż pozwany był zameldowany w lokalu przy ul. (...). Fakt zameldowania nie jest jednakże tożsamy z zajmowaniem (zamieszkiwaniem) lokalu. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wiąże obowiązek uiszczania odszkodowania ze bezumowne zamieszkiwanie w lokalu z jego zajmowaniem, a nie z faktem bycia w nim zameldowanym. Nie mógł więc Sąd, opierając się jedynie na fakcie zameldowania pozwanego, ustalić, że spełnia on przesłanki do obciążenia odszkodowaniem żądanym przez stronę powodową.

Sąd analizując materiał zebrany w sprawie uznał, że strona powodowa nie udowodniła, iż pozwany mieszkał w okresie objętym żądaniem pozwu w przedmiotowym mieszkaniu. Wręcz przeciwnie, to pozwany T. K. udowodnił, że od połowy 2007 r. do połowy 2015 r. zamieszkiwał w Wielkiej Brytanii, a wrócił do Polski już po okresie za który powód dochodzi w tym pozwie roszczeń (stąd notatki z oględzin lokalu przedstawione przez Gminę a pochodzące z 2.11.2015 r. i 22.02.2016 r.-k.67-68, wskazywały na obecność w nim pozwanego). Wskazują na to zarówno zeznania świadka M. K. i pozwanego konsekwentnie i spójnie zarówno w tej sprawie, jak i w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków (I C 1205/16), a także szereg dowodów z dokumentów z których wynika ciągłość zatrudnienia T. K. w Wielkiej Brytanii w okresie lat 2007-2015, przy wcześniejszym zatrudnieniu na terenie W. w latach 1989-2006. Za wersją przedstawianą przez pozwanego świadczy także analiza całości materiału zgromadzonego w aktach spraw I C 50/16 i I Ns 328/13 Sądu Okręgowego we Wrocławiu, w których pozwaną i uczestniczką była matka pozwanego E. K.. Z dowodów osobowych, jak i dokumentów wynika, że z uwagi na nieobecność w kraju obu synów zamieszkiwała ona w lokalu przy ul. (...) bądź sama bądź z innymi osobami, które sprawowały nad nią opiekę. W konsekwencji więc Sąd przyjął, że strona powodowa nie wykazała by pozwany zajmował pomiędzy połową 2007 r. a październikiem 2014 r. przedmiotowy lokal wobec czego żądanie pozwu za ten okres należało uznać za niezasadne.

Zauważyć należy dodatkowo, że obok zarzutu nie zajmowania lokalu w latach 2007-2015 pozwany podniósł także zarzut przedawnienia roszczenia. By ustalić z kolei zasadność drugiego z zarzutów (istotnego dla oceny zasadności roszczenia za okres pomiędzy grudniem 2006 r. a połową 2007 r.) należało w pierwszym rzędzie stwierdzić z

jakiego rodzaju roszczeniem mamy do czynienia w analizowanym przypadku, art. 118 k.c. różnicuje bowiem długość terminów przedawnienia w zależności od charakteru danego roszczenia z którym wierzyciel występuje przeciwko dłużnikowi. Na bazie przytoczonego wyżej art. 18 ust. 1 u.o.p.l. w doktrynie i orzecznictwie za utrwalony należy uznać pogląd, że roszczenia odszkodowawcze przeciwko osobom zajmującym lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są roszczeniami o świadczenia okresowe bowiem odszkodowanie to (zarówno zasadnicze jak i uzupełniające) winno być płacone regularnie w odstępach miesięcznych. Skoro zaś tak to w myśl art. 118 k.c. takie roszczenie odszkodowawcze ulega przedawnieniu z upływem lat trzech. Pozew w tej sprawie został wniesiony 10.02.2015 r., wobec powyższego ta część roszczeń zgłoszonych w pozwie, które stały się wymagalne przed datą 10.02.2012 r. musiała być uznana za przedawnioną i w tym zakresie zarzut przedawnienia podlegał uwzględnieniu, co ostatecznie w powiązaniu z zasadnością pierwszego z analizowanych zarzutów skutkowało oddaleniem powództwa w całości.

Dodać jedynie należy, że Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia podniesionego alternatywnie przez pozwanego zarzutu uprzedniej zawisłości sporu opartego na tej okoliczności, iż Sąd Rejonowy dla Wrocławia -Krzyków we Wrocławiu prowadzi pomiędzy tymi samymi stronami sprawę o te same należności za lokal przy ul. (...) (pod sygn. akt I C 1205/16). W ocenie Sądu brak w tym przypadku pełnej tożsamości przedmiotu sprawy ze względu na inną podstawę prawną obu roszczeń.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. mając na uwadze, że strona powodowa proces w całości przegrała.