

Sygn. akt XV C 1787/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agata Wojciszke

Protokolant: st.sekr.sąd. Magdalena Florian

po rozpoznaniu w dniu 13 sierpnia 2013 r. na rozprawie w Gdańsku

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko D. S. i J. S.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. odstępuje od obciążenia powoda kosztami postępowania,

III. zasądza od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku na rzecz adwokat M. P. z Kancelarii Adwokackiej w G. kwotę 4.428 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym dnia 19 października 2012 J. K. wniósł o zasądzenie od D. S. i J. S. solidarnie kwoty 104.300 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w roku 2005 dokonał z pozwanymi zamiany lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. na lokal mieszkalny przy ul. (...) w G.. W związku z powyższym Prezydent Miasta G. wydał powodowi i jego żonie, w dniu 25 lipca 2005, skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G., w dniu 19 sierpnia 2005 małżonkowie K. zawarli z Gminą Miasta G. umowę najmu tego lokalu, a w dniu 1 sierpnia 2005 sporządzono protokół zdawczo - odbiorczy lokalu.

Mimo dokonanej zamiany pozwany nie opuścił lokalu przy ul. (...)i przez okres 5 lat zamieszkiwał w nim wraz z pozwaną, nie będącą jego najemcą, będącą za to właścicielką mieszkania przy ul.(...) w G.. Ostatecznie pozwani opuścili zajmowany lokal i przekazali go powodowi w dniu 30 sierpnia 2010. Wtedy to powód stwierdził, w kuchni została zdemonstrowana umywalka z kompletem baterii, kranów, syfonu oraz przewodów, brakowało także drzwi łazienkowych i pokojowych. Powód zmuszony był wobec tego przeprowadzić remont, kupując urządzenia o łącznej wartości 900 zł.

Gdy pozwani odmawiali opuszczenia lokalu, którego najemcą był powód, rozwiązał on, w czerwcu 2006, umowę o dostarczanie energii elektrycznej, nie odniosło to jednak pożądanego przez niego skutku, wobec czego umowa o dostarczanie energii została zawarta na nowo. W dniu 30 sierpnia 2010, gdy powód wprowadzał się do lokalu przy ul.(...), stwierdził, że pozwani podawali do Energi niższy stan licznika od rzeczywistego, co spowodowało zadłużenie w kwocie 3.600 zł, obciążające powoda jako najemcę, z tytułu którego pozwany zwrócił powodowi jedynie 200

zł. Dochodzenie w sprawie kradzieży energii w mieszkaniu przy ul. (...) zostało jednak umorzone, podobnie jak dochodzenie w sprawie kradzieży drzwi i umywalki z kompletem baterii, kranów, syfonów i przewodów.

Z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu, którego był najemcą, powód wniósł o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kwot po 1.300 zł miesięcznie za okres od 1 sierpnia 2005 do 30 sierpnia 2010, łącznie 79.300 zł. Ponadto powód domagał się zasądzenia od pozwanych po 150 zł miesięcznie za bezumowne parkowanie na jego posesji w powyższym okresie dwóch samochodów - m. pozwanego i t. pozwanej, łącznie 18.300 zł. Dodatkowo powód wniósł o zasądzenie kwoty 2.400 zł za bezumowne parkowanie samochodu t. w okresie od 30 sierpnia 2008 do 30 sierpnia 2010 - po 100 zł miesięcznie.

Powód wniósł także o zabezpieczenie dochodzonych przez niego roszczeń poprzez zajęcie wskazanych przez niego ruchomości pozwanych; wniosek został oddalony postanowieniem z dnia 14 listopada 2012, prawomocnym od dnia 1 grudnia 2012.

W odpowiedzi na pozew nadesłanej w dniu 28 grudnia 2012 D. S. i J. S. wnieśli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, że ani lokal przy ul. (...)w G., ani posesja, na której pozwani rzekomo parkowali swoje samochody, nie są własnością powoda, lecz Gminy Miasta G., a powód był jedynie najemcą lokalu komunalnego. Powód nie ma tym samym legitymacji procesowej czynnej, by dochodzić odszkodowania za bezumowne korzystanie z wymienionych nieruchomości, roszczenie takie przysługuje jedynie właścicielowi rzeczy. Ponadto pozwani, jak wskazali, uiszcili w okresie od 1 sierpnia 2005 do 30 sierpnia 2010 całość czynszu należnego z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu.

Z ostrożności procesowej pozwani podnieśli też, powołując się na orzeczenie Sądu Najwyższego w sprawie IV CSK 303/12, zarzut przedawnienia roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od 1 sierpnia 2005 do 10 października 2009. Pozwani stwierdzili ponadto, że nie użytkowali wskazanego przez powoda lokalu bezumownie - zamiana zajmowanych przez strony lokali nastąpiła na wniosek powoda, w związku z jego zadłużeniem wobec gminy, które pozwany miał spłacić i skorzystać z możliwości wykupienia lokalu przy ul. (...). Wykup tego lokalu okazał się ostatecznie niemożliwy, pierwotne ustalenia stron przewidywały jednak, że do czasu tego wykupu pozwany użyczać będzie powodowi lokal przy ul. (...), natomiast powód pozwanemu - lokal przy ul. (...) po wykupie każda ze stron opuści zaś zajmowany lokal; pozwany przeprowadził dodatkowo remont lokalu przy ul. (...)by zapobiec rozbiórce lokalu, polepszając tym samym warunki mieszkaniowe powoda. Powód respektował ustalenia powyższej ustnej umowy do czerwca 2010, kiedy to zażądał od pozwanego opuszczenia lokalu przy ul. (...), twierdząc, że zamierza wynająć ten lokal turystom.

Pozwani wskazali, że zastrzeżenia budzi też fakt, że powód domaga się od nich zasądzenia kwoty 1.300 zł za każdy miesiąc ze wskazanego okresu korzystania z lokalu przy ul. (...)podczas gdy miesięczny czynsz za ten lokal wynosił od 130 do 300 zł. Pozwani opłacali przy tym również, na prośbę powoda, który nie był w stanie samodzielnie pokryć należności z tego tytułu, czynsz za lokal przy ul. (...) Pozwani podnieśli też zarzut braku legitymacji powoda do dochodzenia odszkodowania za bezumowne parkowanie przez nich samochodów na posesji przy ul.(...) ze względu na to, że powód nie jest właścicielem tej nieruchomości, wskazali ponadto, że powód nie wykazał, w oparciu o jakie kryteria naliczył wskazane przez niego stawki, dodatkowo zaś, że za parkowanie samochodów na tej nieruchomości nie są pobierane opłaty.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Powód J. K. i pozwany D. S. znali się z powodu zamieszkiwania w jednej okolicy - powód mieszkał przy ul.(...) pozwany - przy ul.(...) w G.. W czerwcu 2005 lokal powoda był zadłużony, pozwany zawarł wówczas z Gminą Miasta G. umowę o przejęcie jego długu, w łącznej wysokości 7.959,51 zł, w związku z planowaną zamianą mieszkań - pozwany zamierzał wykupić, po zamianie, lokal zajmowany pierwotnie przez powoda ze względu na możliwość wykorzystania większej

niż przy zajmowanym przez niego lokalu posesji na parkowanie samochodów w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

W dniu 22 czerwca 2005 pozwany spłacił zadłużenie powoda, w dniu 25 lipca 2005 podpisał z powodem umowę zamiany mieszkań, na mocy której zobowiązał się do zawarcia umowy najmu na lokal nr(...)w domu przy ul. (...)w G., powód zaś zobowiązał się zawrzeć umowę najmu na lokal nr(...) w domu przy ul. (...) w G.; formalności miały zostać załatwione do dnia 31 sierpnia 2005, niezwłocznie po czym strony miały opuścić zajmowane dotychczas lokale i przekazać je kontrahentom; zaznaczono przy tym, że ewentualne nadpłaty lub niedopłaty mogące powstać na kontaktach lokali po zrealizowaniu zamiany, jednak za okres rozliczeniowy sprzed dokonania zamiany, wymagają uzgodnień w Biurze Obsługi Mieszkańców dla ustalenia, który z najemców ma być obciążony niedopłatą lub uzyskać zwrot nadpłaty.

W dniu podpisania z pozwanym umowy zamiany powód uzyskał od Prezydenta Miasta G. skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu nr(...)przy ul.(...)w G. i w dniu 19 sierpnia 2005 podpisana została, pomiędzy gminą a powodem, działającym również w imieniu swojej żony, na czas nieoznaczony, umowa najmu tego lokalu. W dniu 1 sierpnia 2005 (...) Zarząd (...)sporządził protokół zdawczo - odbiorczy potwierdzający przyjęcie przez powoda i jego żonę lokalu przy ul. (...) w G..

Mimo dokonanej formalnie zamiany strony nadal zamieszkiwały w zajmowanych dotąd lokalach, pozwany opłacał jednak zarówno lokal zajmowany przez niego wraz z pozwaną, jak i lokal zajmowany przez powoda. Lokal zajmowany przez pozwanego był jego domem rodzinnym, a jedynym celem podpisanej z powodem umowy zamiany było doprowadzenie w przyszłości do wykupu lokalu zajmowanego przez powoda, termin którego to wykupu, inaczej niż przewidywała to formalnie umowa zamiany, był faktycznym uzgodnionym przez strony terminem opuszczenia przez każdą ze stron zajmowanego dotąd mieszkania. Pozwany z rodziną korzystał zatem nadal z zajmowanego wcześniej mieszkania, które opłacał aż do kwietnia 2010, kiedy to powód zażądał wydania mu lokalu, powód zaś zajmował swój, opłacany również przez pozwanego, lokal przy ul. (...)w G., opłacając jedynie, w roku 2009 i 2010, czynsz za ogród przydomowy na ul. (...)w G., będący przedmiotem zawartej na rok umowy z dnia 25 sierpnia 2006, aneksowanej w roku 2008, 2009 i 2010.

Dowód: - umowa przejęcia długu najemcy z 10 VI 2005 - k. 71-72,

- potwierdzenie wpłaty z 22 VI 2005 - k. 74,

- umowa zamiany mieszkań z 25 VII 2005 - k. 69-70,

- skierowanie z 25 VII 2005 - k. 6,

- umowa najmu z 19 VIII 2005 - k. 7-9,

- protokół zdawczo-odbiorczy - k. 10,

- dowody wpłaty z okresu VI 2005 - V 2010 - k. 73-92,

- przesłuchanie pozwanego D. S. - k. 132/134,

- częściowo przesłuchanie powoda J. K. - k. 132/134,

- dowody wpłat za ogród za lata 2009 i 2010 - k. 112-113,

- umowa dzierżawy ogrodu przydomowego - k. 118-121 z aneksem - k. 122.

Ostatecznie okazało się, że wykup lokalu przy ul. (...) w G. jest niemożliwy, powód zaś zażądał od pozwanych, w piśmie z dnia 30 kwietnia 2010, zrealizowania zamiany mieszkań zgodnie z umową podpisaną w dniu 25 lipca 2005,

domagając się opuszczenia mieszkania i posesji przy ul.(...) w G.. Od maja 2010 powód zaczął przy tym uiszczać czynsz za wskazany lokal.

W dniu 30 sierpnia 2010 pozwani opuścili będący przedmiotem najmu powoda lokal i przeprowadzili się do mieszkania należącego do pozwanej; nie zamieszkali nigdy w lokalu przy ul. (...), od roku 2010 pozwany korzystał jedynie z działki pod tym adresem. Wyprowadzając się z ul.(...) w G. pozwani zdemontowali wykonaną przez nich zabudowę kuchni wraz ze zlewem kuchennym z jego oprzyrządowaniem, ponadto - w związku z mającym miejsce niedługo przed wyprowadzką zacięciem zamka - zdjęte były drzwi w łazience. Postanowieniem z dnia 15 czerwca 2011 umorzono zostało dochodzenie w sprawie zgłoszonego przez powoda zaboru w celu przywłaszczenia mienia w postaci wymienionych sprzętów, na szkodę powoda, o łącznej wartości 900 zł, wobec stwierdzenia braku znamion czynu zabronionego.

Powód zgłosił również, w lutym 2011, zaniżenie przez pozwaną odczytów licznika energii elektrycznej, jednak i postępowanie w sprawie rzekomej kradzieży energii zostało umorzone, postanowieniem z dnia 5 maja 2011, a postanowieniem z dnia 28 września 2011 odmówiono uznania powoda za pokrzywdzonego w tej sprawie; w toku sprawy Energa nadesłała informację o braku zaległości z tytułu poboru energii elektrycznej przy ul. (...) w G.. Powód opłaca energię pod tym adresem od grudnia 2010, żadna z wpłat z tego tytułu nie przekroczyła kwoty 239,25 zł.

Dowód: - wezwanie do opuszczenia lokalu z 30 IV 2010 - k. 11,

- dowody wpłat z okresu V - IX 2010 - k. 114-116,

- przesłuchanie pozwanego D. S. - k. 132/134,

- przesłuchanie pozwanej J. S. - k. 132/134,

- częściowo przesłuchanie powoda J. K. - k. 132/134,

- postanowienie o umorzeniu dochodzenia z 15 VI 2011 - k. 20 i 35 akt 1 Ds 865/11 Prokuratury Rejonowej Gdańsk - Wrzeszcz,

- zgłoszenie z 2 II 2011 - k. 14,

- postanowienie o umorzeniu dochodzenia z 5 V 2011 - k. 22 akt 1 Ds 1170/11 Prokuratury Rejonowej Gdańsk - Wrzeszcz,

- postanowienie z 28 IX 2011 - k. 16,

- informacja z 26 IV 2011 - k. 18 akt 1 Ds 1170/11 Prokuratury Rejonowej Gdańsk - Wrzeszcz,

- dowody wpłat za energię - k. 107-110.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone dokumenty, prawdziwości których nie kwestionowała żadna ze stron, nie budziła ona również wątpliwości Sądu. Sąd dał też wiarę zeznaniom pozwanych i częściowo zeznaniom powoda. Zeznania świadków nie wniosły wiele do czynionych ustaleń, świadkowie powoływali się albo na niepamięć, albo brak wiedzy o szczegółach badanych okoliczności.

Zeznania powoda były nieprawdopodobne w zakresie, w jakim twierdził, że strony miały niezwłocznie po zamianie przeprowadzić się nawzajem do swoich mieszkań i że pozwany zastraszał powoda, żeby nadal korzystał z mieszkania przy ul. (...) w G.. Gdyby umowa zamiany nie została uzupełniona przez strony dodatkowym postanowieniem, że fizyczne wydanie lokali nastąpi dopiero po wykupie lokalu przy ul.(...) w G., nie byłoby żadnego logicznego uzasadnienia dla jej zawarcia przez pozwanego - standard życia pozwanych w zajmowanym przez nich lokalu był znacznie wyższy niż standard życia powoda w jego lokalu, pozwani nie mieli żadnego racjonalnego powodu przeprowadzać się do lokalu przeznaczanego do rozbiórki, który zajmował powód. Zeznania pozwanych należało

uznać tym samym za logiczne, spójne i wiarygodne, na wiarę nie zasługiwały zaś w tym zakresie zeznania powoda. Pozwanemu nie należało dać wiary jedynie co do braku jakichkolwiek wpłat powoda z tytułu czynszu najmu ogrodu bądź najmu mieszkania, skoro powód przedstawił dowody dokonanych przez niego wpłat (chyba że wpłaty zostały dokonane ze środków pochodzących od pozwanego, co pozostawało jednak ostatecznie bez znaczenia dla wyniku sprawy).

Wobec przedstawionych wyżej ustaleń bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawało parkowanie przez pozwanych samochodów w ogródku przydomowym na ul.(...)czy stan zdrowia powoda, mimo potwierdzenia przedłożonymi przez niego dokumentami tak poważnego schorzenia jak krwiak śródmózgowy struktur głębokich lewej półkuli mózgu, z powodu którego powód był hospitalizowany w maju 2009.

Tak poczynione ustalenia prowadziły do wniosku, że roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 maja 1998, wydanym w sprawie III CKN 514/97, który to pogląd podziela Sąd orzekający w rozpoznawanej sprawie, ze względu na przepis art. 690 kc przepisy art. 225 i 226 kc - inaczej niż twierdzą to pozwani - mogą mieć odpowiednie zastosowanie do ochrony praw najemcy. Ich zastosowanie może mieć jednak miejsce jedynie wówczas, gdy z przepisów regulujących dany stosunek, który leży u podstaw korzystania z określonej rzeczy, nie wynika nic innego. Podstawą korzystania przez pozwanych z lokalu przy ul.(...) w G. były ustalenia powoda z pozwanym, że korzystanie z lokali będących przedmiotem umowy z dnia 25 lipca 2005 odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, z tym tylko dodatkiem, że pozwany regulował - do kwietnia 2010 - należności i za lokal przy ul. (...) w G., i za lokal przy ul. (...) w G..

Roszczenie powoda w zakresie żądania zapłaty kwoty 79.300 zł pozostaje zatem niczym nieuzasadnione, niezależnie od słusznych zarzutów pozwanych o niewykazaniu prawidłowości określenia należności z tego tytułu na takim, a nie innym poziomie i braku zasadności podniesionego zarzutu przedawnienia części roszczenia (o ile miałby pozostawać bez związku z przepisem odpowiednio stosowanego art. 230 kc, na który pozwani nie wskazywali, odnosili się jedynie do rzekomego okresowego charakteru dochodzonych przez powoda świadczeń). Bezzasadne jest także żądanie zapłaty kwot 18.300 zł i 2.400 zł z tytułu parkowania przez pozwanych samochodów pod domem przy ul.(...)- brak jakichkolwiek podstaw, by uznać, że ustalenia stron ograniczały się do mieszkań, nie dotyczyły zaś ogrodu, w którym mieszkanie przy ul. (...)jest położone.

Nie doszło również do spowodowania przez pozwanych jakichkolwiek uszczerbków w majątku powoda - to wynajmujący lokal powinien zapewnić powodowi jego należyty stan, pozwanemu zaś jako byłemu najemcy nie można stawiać zarzutów z tytułu zdemontowania w chwili opuszczenia lokalu mebli, w które on ten lokal zaopatrzył. Niezasadne pozostaje zatem również żądanie zapłaty kwoty 900 zł.

Powód nie wykazał też, że poniósł z tytułu rzekomego zadłużenia spowodowanego przez pozwanego wobec Energi wydatek w wysokości 3.600 zł - przedłożone przez powoda dowody wpłat dotyczą bieżących należności związanych z korzystaniem z energii przez powoda i jego żonę, a informacja uzyskana z Energi na potrzeby postępowania w sprawie 1 Ds 1170/11 Prokuratury Rejonowej Gdańsk - Wrzeszcz wyraźnie przeczy wskazywanemu przez powoda zadłużeniu z tego tytułu z czasu zajmowania lokalu przy ul. (...)w G. przez pozwanych.

Powód nie tylko nie doznał przy tym ze strony pozwanych żadnego uszczerbku majątkowego, a przeciwnie - pozwany dostarczał powodowi środków utrzymania w zakresie zapewnienia miejsca zamieszkania, powództwo może być wobec tego uznane, niezależnie od jego niezasadności, za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie podlegające oddaleniu na mocy art. 5 kc.

Mając powyższe na uwadze Sąd na mocy art. 690 w związku z 225 i 226 kc a contrario oddalił powództwo jako nieuzasadnione, o czym orzekł w punkcie pierwszym wyroku.

W punkcie drugim wyroku, stosownie do przepisu art. 102 kpc Sąd odstąpił od obciążenia powoda kosztami postępowania poniesionymi przez pozwanych. Stosownie do przepisu art. 108 ustawy o kosztach sądowych w

sprawach cywilnych zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi, zgodnie jednak z przepisem art. 102 kpc w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sytuacja materialna i zdrowotna powoda, przedstawiona już we wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych, przy dodatkowym uwzględnieniu zaprzestania finansowania przez pozwanego jakichkolwiek wydatków powoda, uzasadnia odstąpienie od obciążenia powoda kosztami postępowania.

W punkcie trzecim wyroku, zgodnie z przepisem § 19 i 20 w związku z § 6 pkt 6 i § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Sąd przyznał pełnomocnikowi z urzędu powoda koszty świadczonej powodowi z urzędu pomocy prawnej.