

Sygn. akt I C 1941/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2015r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Katarzyna Niemczyk

Protokolant: st. sekr. sądowy E. B.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 grudnia 2015 r. w S. sprawy

z powództwa **Miasta S.**

przeciwko **Z. K.**

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 1941/15

UZASADNIENIE

Powód Miasto S. reprezentowany przez radcę prawnego, wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych Z. K. i P. K., kwoty 15.668,10 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 11.146,69 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Zażądał nadto zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że zawarł z pozwanym Z. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S., przy ul. (...). Przedmiotowy lokal wraz z Z. K. zajmuje jego syn pozwany P. K.. Pismem z dnia 05.12.2005 r. powód wypowiedział umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego Z. K. oraz jego żonie I. K.. Od dnia 01.02.2006 r. pozwani zajmują ten lokal bez tytułu prawnego.

Powód dochodzi pozwem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od dnia 1.04.2008 roku do dnia 30.04.2014 roku. Na kwotę dochodzoną pozwem 15.668,10 zł składa się: należność główna w kwocie 11.146,69 zł, odsetki od wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 4.512,61 zł oraz koszty upomnienia w wysokości 8,80 zł. Pomimo wezwania do zapłaty zaległego wynagrodzenia pozwani nie uregulowali swojego zadłużenia wobec powoda.

W dniu 14.10.2014 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Słupsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 3503/14 (k. 23).

Jedynie **pozwany Z. K.** wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i domagając się oddalenia powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami procesu (k. 25-27, 37-38).

Pozwany podniósł, że w przedmiotowym lokalu nie przebywał od połowy 1998 r., a od dnia 18.08.2008r. został z tego mieszkania wymeldowany.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 04.06.1990r. (...) Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zawarł z najemcą Z. K. umowę najmu, na mocy której oddał w najem lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w S..

Zgodnie z § 9 umowy, umowa najmu została sporządzona na czas oznaczony w przydziale lokalu i utraci moc z upływem tego terminu lub na wypadek prawomocnego cofnięcia przydziału albo rozwiązania stosunku najmu.

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 04.06.1990r. –k. 5-5v)

Pismem z dnia 05.12.2005r. Gmina M. S. wypowiedziała Z. K. i I. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ulicy (...).

W piśmie wskazano, że bieg wypowiedzenia rozpoczyna się w dniu 01.01.2005r., a kończy w dniu 31.01.2005r. W dniu 01.02.2006r. opróżniony lokal należy protokolarnie przekazać do dyspozycji Oddziału Nr 2 Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w S..

Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano zwłokę w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, w łącznej wysokości na dzień 30.11.2005 r. w kwocie 6.970,54 zł.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 05.12.2005r. - k. 6-6v)

Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wystawiła określiła odszkodowanie za zajmowanie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...): od 01.07.2006 r. po 140,34 zł, od 01.07.2008 r. po 140,19 zł, od 01.07.2009 r. po 159,50 zł, od 01.07.2010 r. po 169,40 zł,.

(dowód: karty wymiaru opłat - k. 7-8v)

Pismami z dnia 19.02.2013 roku Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wezwało Z. K. i I. K. do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w terminie siedmiu dni od otrzymania pism.

(dowód: pisma z dnia 19.02.2013 r. – k.16-16v)

W dniu 18.08.2008 roku Z. K. został wymeldowany z lokalu numer (...) przy ulicy (...) w S. w trybie administracyjnym.

(bezsporne: wydruk P. – sad k. 21 – 22, zaświadczenie k. 27)

Od 1998 roku Z. K. nie mieszka w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w S.. W lokalu, po wyprowadzeniu się Z. K., mieszkała nadal I. K..

W 2008 roku I. K. mieszkała w przedmiotowym lokalu.

(bezsporne: oświadczenie pozwanego zawarte w sprzeciwie od nakazu zapłaty i na rozprawie, kopia pisma z dnia 5.06.2008 roku k. 26)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo skierowane przeciwko pozwanemu Z. K. nie zasługuje na uwzględnienie.

Przedmiotem rozważań sądu jest żądanie zapłaty skierowane przeciwko pozwanemu Z. K., albowiem tylko ten pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty.

Na powódzie ciążył ciężar wykazania, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., że pozwany w okresie od dnia 1.04.2008 roku do dnia 30.04.2014 roku, zamieszkiwał przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, a w związku z tym zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania. Powód temu obowiązкови nie sprostął.

Strona powodowa nie odniosła się do zarzutu pozwanego zawartego w sprzeciwie od nakazu zapłaty, a zatem okoliczność niezamieszkiwania przez Z. K. w lokalu przez okres, którego dotyczy żądanie pozwu, jest bezsporna. (art. 230 k.p.c.).

Na powódzie ciążył ciężar wykazania normalnego związku przyczynowego pomiędzy niezwróceniem przedmiotu najmu a szkodą.

W myśl przepisu art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu, najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Nieterminowe dokonanie zwrotu przedmiotu najmu należy traktować, zależnie od okoliczności, jako opóźnienie albo zwłokę najemcy (zob. też H. Ciepła (w:) J. Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 2, 2013, uwagi do art. 675 k.c.). W wypadku opóźnienia najemcy ze zwrotem wynajmujący ma prawo do czynszu za okres do zwrotu przedmiotu najmu. Zwłoka najemcy (a także osób wskazanych w art. 675 § 2 k.c.) prowadzi natomiast do powstania jego odpowiedzialności odszkodowawczej oraz konsekwencji wynikających z art. 491 k.c. (zob. uchwała SN (7) z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNC 1984, nr 12, poz. 209; a także uwagi do art. 491). Przepisy art. 675 k.c. stosuje się do najmu lokali. (tak Komentarz do Kodeksu cywilnego, Grzegorz Koziół, art. 675 k.c. lex)

Jak stanowi przepis art. 361 § 1 i 2 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.

W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Po opuszczeniu przez Z. K. przedmiotowego lokalu mieszkalnego, zamieszkiwała w nim nadal I. K.. Tylko zwrócenie lokalu przez wszystkie osoby, którym przysługiwało prawo najmu, doprowadziłoby do uzyskania władztwa faktycznego nad lokalem przez powoda.

Roszczenie odszkodowawcze dochodzone pozwem zawiera w sobie odszkodowanie odpowiadające czynszowi najmu oraz opłaty za zużycie wody, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości stałych.

Pozwany, który nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, nie wyrządził powodowi szkody związanej z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków i wywozem nieczystości stałych, albowiem nie korzystał z dostarczonej wody, nie wytwarzał ścieków i nieczystości stałych.

Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiadające stawce czynszu najmu za okres od 1.04.2008 roku do 30.04.2014 roku jest również bezpodstawne. Powód miał wiedzę, że w 2008 roku Z. K. w tym lokalu nie mieszka, a nadal zajmuje go I. K., której również przysługiwało prawo najmu, następnie wypowiedziane. Jeśli w lokalu mieszkał inny były najemca to na nim spoczywał obowiązek wydania przedmiotu najmu powodowi. Szkoda powstała w związku z tym, że powód nie uzyskiwał od 1.04.2008 roku czynszu najmu nie jest następstwem braku działania Z. K., skoro w lokalu tym mieszkały jeszcze inne osoby, w tym były najemca. Do czasu zwrotu lokalu powodowi przez osoby tam zamieszkujące, powód nie może tego lokalu wynająć innym osobom.

Zgodnie ze słusznym stanowiskiem Sądu Najwyższego każde opróżnienie lokalu przez najemcę od chwili uzyskania przez wynajmującego o tym wiadomości i faktycznej możliwości zbadania stanu lokalu jest równoznaczne z jego wydaniem i stanowi tym samym zdarzenie, od którego rozpoczyna się bieg rocznego terminu przedawnienia. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.02.1987r., II CR 10/87, LEX nr 8811).

Mając na uwadze powyższe, wobec braku przesłanek z art. 361 § 1 i 2 k.c., sąd powództwo oddalił, o czym orzekł jak w sentencji wyroku.