

Sygn. akt: I C 1070/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 3 września 2019r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 sierpnia 2019r

sprawy z powództwa **B. B., J. B.**

przeciwko **E. M., M. M.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 3 348,18 zł. (trzy tysiące trzysta czterdzieści osiem złotych osiemnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od następujących kwot:

- od kwoty 558,03 zł. od dnia 12 lipca 2016r do dnia zapłaty;
- od kwoty 558,03 zł. od dnia 11 sierpnia 2016r do dnia zapłaty;
- od kwoty 558,03 zł. od dnia 11 września 2016r do dnia zapłaty;
- od kwoty 558,03 zł. od dnia 11 października 2016r do dnia zapłaty;
- od kwoty 558,03 zł. od dnia 11 listopada 2016r do dnia zapłaty;
- od kwoty 558,03 zł. od dnia 11 grudnia 2016r do dnia zapłaty;

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. ustala, że powodowie ponoszą koszty procesu w 73%, zaś pozwani w 27%, przy czym szczegółowe rozliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

Dnia 4 września 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdza, że niniejszy tytuł uprawnia do egzekucji w zakresie pkt. 1 na rzecz wierzycieli **B. B. (PESEL (...)), J. B. (PESEL (...))** przeciwko dłużnikom **E. M. (PESEL (...)), M. M. (PESEL (...))** oraz poleca wszystkim organom, urzędom oraz osobom, których to może dotyczyć, aby postanowienia tytułu niniejszego wykonały, a gdy o to prawnie będą wezwane udzieliły pomocy.

Orzeczenie podlega wykonaniu jako prawomocne.

Sędzia

Małgorzata Nowicka - Midziak

Tytuł wykonawczy wydano pełnomocnikowi wierzyciela adw. W. S..

Sygnatura akt: I C 1070/18

UZASADNIENIE

Powodowie B. B. i J. B. domagali się od pozwanych E. M. i M. M. solidarnie zapłaty kwoty 9.241,94 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu położonego w G. przy ul. (...) w okresie od 1 lipca 2016r. do 5 stycznia 2017r., a także kwoty 3.348,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem odszkodowania uzupełniającego za ten sam okres, wskazując, że na mocy aktu notarialnego z dnia 15 grudnia 2015r. nabyli własność tego lokalu, a następnie wezwali pozwanych, którzy bezpłatnie użytkowali ten lokal do jego opuszczenia w ostatecznym terminie do dnia 30 czerwca 2016r. Powodowie domagają się odszkodowania za bezumowne korzystanie, odpowiadającego możliwemu do uzyskania czynszowi najmu w wysokości 1.500 zł miesięcznie, a także odszkodowania uzupełniającego stanowiącego równowartość opłat do wspólnoty mieszkaniowej w kwocie 558,03 zł miesięcznie.

(pozew k. 2-8)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, podnosząc, że pismem z dnia 1 lipca 2016r. zrezygnowali z użytkowania lokalu, w spornym okresie nie mieszkali w lokalu, zaś pismami z dnia 7 lipca 2016r. i 18 października 2016r. bezskutecznie wezwali pozwanych do odbioru kluczy.

(odpowiedź na pozew k. 54-59)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od 2011r. pozwani E. M. i M. M. korzystali z lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) na podstawie umowy użyczenia zawartej z ówczesną właścicielką H. T.. Przedmiotowy lokal ma powierzchnię 57,3 m² i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Pozwani nie uiszczali żadnych należności za korzystanie z lokalu na rzecz właściciela.

(dowód: przesłuchanie powódki k. 107-108v, wydruk z KW k. 12-21, przesłuchanie pozwanej k. 108v-109v)

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 15 grudnia 2015r. powodowie B. B. i J. B. nabyli własność wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego do wspólności ustawowej małżeńskiej.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 22 lutego 2016r. powodowie ustnie poinformowali pozwanych o zmianie właściciela i wezwali ich do opuszczenia lokalu.

(dowód: przesłuchanie powódki k. 107-108v)

Pismem z dnia 14 marca 2016r. powodowie wezwali pozwanych do opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu w terminie do dnia 14 kwietnia 2016r. Wezwanie zostało pozwanym doręczone w dniu 17 marca 2016r.

Następnie, wobec deklaracji pozwanej, że wyprowadzi się z mieszkania do dnia 10 maja 2016r, pismem z dnia 26 kwietnia 2016r. powodowie wezwali pozwanych do wydania lokalu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11 maja 2016r. Wezwanie zostało doręczone pozwanym w dniu 29 kwietnia 2016r. W odpowiedzi, pismem z dnia 6 maja 2016r. pozwana poinformowała, że nadal zajmuje sporny lokal, a także wskazała, że wyznaczony termin jest nierealny i zawiadomi powodów pisemnie o terminie oddania kluczy.

Pismem z dnia 11 czerwca 2016r. powodowie wezwali pozwanych do opuszczenia przedmiotowego lokalu w terminie do dnia 30 czerwca 2016r., a także poinformowali, że w przypadku niewywiązania się pozwanych z tego obowiązku, od 1 lipca 2016r. będzie naliczane odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 1.500 zł miesięcznie

oraz opłaty do wspólnoty mieszkaniowej w kwocie 558,03 zł miesięcznie. Wezwanie zostało pozwany doręczone w dniu 20 czerwca 2016r. W odpowiedzi, pozvani wskazali, że nie wyrażają zgody na naliczanie czynszu w takiej wysokości oraz oświadczyli, że rezygnują z użytkowania lokalu i przekażą go powodom zgodnie z okresem wypowiedzenia.

Pismem z dnia 27 października 2016r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 6.000 zł, zaś kolejnym pismem z dnia 1 sierpnia 2018r. do zapłaty kwoty 12.680,12 zł w terminie 3 dni od otrzymania wezwania. Ostatnie z wezwań zostało doręczone pozwanemu w dniu 8 sierpnia 2018r., zaś pozwanej w dniu 14 sierpnia 2018r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo z dnia 14 marca 2016r. wraz z zpo k. 22, pismo z dnia 26 kwietnia 2016r. wraz z zpo k. 23, wezwanie z dnia 11 czerwca 2016r. wraz z zpo k. 25, pismo pozwanych k. 26, wezwanie z dnia 27 października 2016r. wraz z dowodem nadania k. 27-28, wezwanie z dnia 27 października 2016r. wraz z zpo k. 29-31, przesłuchanie powódki k. 107-108v)

Korespondencja pozwanych z dnia 7 lipca 2016r. i 7 listopada 2016r. skierowana do powodów została otwarta notarialnie i zawierała kartkę pocztową oraz korespondencja nie dotycząca wyżej opisanego lokalu.

(dowód: protokoły notarialne k. 69-75 i 104-105)

W dniu 5 stycznia 2017r. pozvani wydali klucze do lokalu pełnomocnikowi powodów.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: oświadczenie pozwanej z dnia 5 stycznia 2017r. k. 32, przesłuchanie powódki k. 107-108v)

W okresie od lipca do grudnia 2016r. powodowie w całości ponosili opłaty eksploatacyjne za wyżej wskazany lokal na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w kwotach po 558,03 zł miesięcznie.

(dowód: potwierdzenia wykonania przelewów bankowych k. 33-42, przesłuchanie powódki k. 107-108v)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, a także dowodu z przesłuchania powódki B. B. i pozwanej E. M..

W ocenie Sądu za w pełni wiarygodne należało uznać dokumenty przedłożone przez stronę powodową w postaci korespondencji stron, oświadczenia o wydaniu lokalu z dnia 5 stycznia 2017r., zawiadomień o wysokości opłat za media, potwierdzeń przelewów bankowych, a także notarialnych protokołów otwarcia korespondencji. Podkreślić należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności wskazanych powyżej dokumentów, a nadto nie posiadają one żadnych cech świadczących o ich przerobieniu, podrobieniu czy innej ingerencji itp. Dodatkowo załączone akty notarialne stanowią dokumenty urzędowe, z którymi związane jest domniemanie zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń (art. 244 kpc).

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawały natomiast dokumenty w postaci pism pozwanej z dnia 7 lipca 2016r. i 18 października 2016r. Z załączonych do akt sprawy protokołów notarialnych wynika bowiem, że przesyłki nadane w powyższych datach zawierały zupełnie inną korespondencję, aniżeli wskazana przez pozwanych.

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał natomiast zeznania powódki w zakresie tytułu prawnego pozwanej, przyczyn, sposobu i daty wypowiedzenia umowy, daty wydania lokalu, a także ponoszonych kosztów utrzymania lokalu. Zdaniem Sądu zeznania powódki były szczerze, spontaniczne, wewnętrznie spójne i niesprzeczne z innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie. Zeznania te korelują z treścią korespondencji załączonej do akt sprawy.

Jedynie częściowo natomiast Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej. Zdaniem Sądu za niewiarygodne i gołosłowne należało uznać zeznania pozwanej co do tego, że z winy powodów nie doszło do wcześniejszego wydania lokalu. Pozwana zeznała, że powodowie unikali z nią kontaktów, nie reagowali na wezwania i nie odbierali telefonów,

jednak zeznania te stoją w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania i zasadami doświadczenia życiowego. Powodowie nie mieli bowiem żadnego interesu, aby opóźnić datę wydania lokalu, albowiem zależało im na jak najszybszym objęciu lokalu w posiadanie i na czerpaniu z niego pożytków. Ponadto, nie wykazano, aby wezwania do wyznaczenia terminu wydania kluczy załączone do sprzeciwu zostały faktycznie powodom doręczone, gdyż w przesyłkach nadanych w dniach 7 lipca 2016r i 18 października 2016r. znajdowała się zupełnie inna korespondencja, co wynika z notarialnych protokołów.

Na podstawie art. 217 kpc Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków zawarte w piśmie procesowym powodów z dnia 23 kwietnia 2019r., albowiem istotne okoliczności, jakie miały zostać ustalone za ich pomocą, zostały dostatecznie wyjaśnione za pomocą innych dowodów.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanych (poza zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 2 kwietnia 2019r.), albowiem mimo prawidłowego wezwania, pozwani nie stawili się na rozprawie i nie usprawiedliwili swojej nieobecności.

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182). Wedle ust. 1 osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, natomiast w myśl ust. 2 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.

W niniejszej sprawie pozwani kwestionowali skuteczność wypowiedzenia stosunku prawnego łączącego strony, zarzucając m.in. nie dochowanie trybu określonego w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zarzut ten należało jednak uznać za bezzasadny. W świetle zeznań powódki i pozwanej za okoliczność bezsporną należało bowiem uznać, że pozwani zajmowali przedmiotowy lokal nr (...) na podstawie umowy użyczenia, zawartej z poprzednim właścicielem H. T.. E. M. przyznała, że pozwani nie uiszczali na rzecz właściciela lokalu żadnych opłat, a jedynie ponosili opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Podkreślić należy, iż cechą użyczenia jest to, że biorący nie może być zobowiązany do ponoszenia w zamian za używanie oddanej mu w tym celu rzeczy do jakichkolwiek świadczeń wzajemnych na rzecz użyczającego ani też osoby trzeciej (por. M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019), a jest zobowiązany jedynie do ponoszenia zwykłych kosztów utrzymania rzeczy celem zachowania jej w stanie niepogorszonym (art. 713 kc) (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom III. Komentarz. Art. 627–1088. Wyd. 2, Warszawa 2019). Jak wskazuje się w orzecznictwie opłaty spółdzielcze czy opłaty eksploatacyjne to zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej, w rozumieniu art. 713 kc, ponoszone przez każdego jej dysponenta, nie zaś czynsz, w rozumieniu art. 659 § kc, będący przecież odpłatnością za korzystanie z lokalu pobieraną przez wynajmującego dla siebie (por. wyrok NSA (N) z dnia 27 lipca 2005r., OSK (...), L.). W przypadku użyczenia nie mają zastosowania przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczące ochrony trwałości stosunku uprawniającego do używania lokalu, gdyż art. 11 dotyczy tylko stosunków prawnych uprawniających do odpłatnego używania lokalu (por. K. Osajda (red.), Tom VI B. Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2018). Stąd nie było konieczne zachowanie trybu określonego w ustawie o ochronie praw lokatorów. Zdaniem Sądu powodowie skutecznie wypowiedzieli umowę użyczenia. Zgodnie z art. 716 kc jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony. Nadto, stosownie do art. 715 kc użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. W przedmiotowym przypadku niewątpliwie powodowie będący nowymi właścicielami lokalu, po nabyciu własności powzięli zamiar wynajmu lokalu i czerpania z niego pożytków. Taka okoliczność jest wystarczająca do rozwiązania umowy użyczenia. W orzecznictwie bowiem wskazuje się, że rzecz oddana w użyczenie staje się potrzebna użyczającemu także wtedy, gdy – z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy – uzasadnione jest inne nią rozporządzenie (por. uchwała SN z dnia 8 lipca 1992r. III CZP 81/92, OSNCP 1993, Nr 3, poz. 30). W świetle korespondencji stron należało uznać, że powodowie kilkakrotnie przedłużali pozwany termin do wydania lokalu i

ostatecznie jako nieprzekraczalny termin w piśmie z dnia 11 czerwca 2016r. skierowanym do pozwanych wskazali datę 30 czerwca 2016r. Z upływem tego terminu zatem doszło do rozwiązania umowy użyczenia

Zważyć należy, iż mimo powyższego do wydania lokalu doszło dopiero w dniu 5 stycznia 2017r. Okoliczność tę potwierdza przede wszystkim oświadczenie podpisane przez pozwaną. Nadto, w świetle zeznań powodki i pozwanej nie ulega wątpliwości, że tego dnia pozwana wydała klucze do lokalu pełnomocnikowi powodów. Natomiast, nieuzasadnione pozostają zarzuty strony pozwanej sugerujące zwłokę wierzycieli. Pozwani bowiem podnosili, że dwukrotnie kierowali do powodów pisma z żądaniem wyznaczenia terminu oddania kluczy, a także bezskutecznie usiłowali się z nimi porozumieć telefonicznie. W ocenie Sądu pozwani nie wykazali, że byli gotowi do wydania lokalu, a napotkali przeszkody ze strony powodów. Z przedłożonych protokołów notarialnych wynika, że przesyłki o nr (00) (...) i (00) (...) nie zawierały wezwań do wyznaczenia terminu odebrania kluczy datowanych na 7 lipca 2016r. i 18 października 2016r., lecz zupełnie inne pisma. W związku z powyższym nie ulega wątpliwości, że powodowie nie mieli możliwości korzystania z przedmiotu swojej własności w okresie od dnia następnego po skutecznym rozwiązaniu umowy użyczenia (1 lipca 2016r.) do dnia wydania lokalu (5 stycznia 2017r.). W związku z tym nie mogli rozporządzać przedmiotem swojej własności np. wynajmując go na wolnym rynku.

Jeśli chodzi o wysokość szkody w postaci straty, to powodowie zdołali wykazać, że w powyższym okresie od 1 lipca 2016r. do 5 stycznia 2017r. z tytułu opłat eksploatacyjnych dokonywali na rzecz wspólnoty mieszkaniowej wpłat w kwotach po 558,03 zł miesięcznie. Okoliczności te zostały wykazane za pomocą dowodów z bankowych potwierdzeń przelewów. Nie ulega wątpliwości, że w przypadku wynajęcia lokalu, powyższe koszty zostałyby przerzucone na najemców. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r. poz. 737) zaliczki w formie bieżących opłat, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali, są płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Natomiast, powodowie nie udowodnili swojego roszczenia w zakresie utraconych korzyści. Na okoliczność wysokości możliwego do uzyskania czynszu najmu złożyli jedynie dowody w postaci ofert najmu innych lokali. Pozwani jednak zakwestionowali wysokość czynszu najmu oraz wartość dowodową przedstawionych dokumentów. W tym stanie rzeczy, wobec zarzutów pozwanych, nie sposób uznać roszczenia za udowodnione. W rozumieniu art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów miarodajna jest wysokość czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Chodzi zatem o rynkowy czynsz najmu lokalu o zbliżonych cechach. Podkreślić należy, iż wysokość czynszu najmu nie zależy wyłącznie od położenia nieruchomości w konkretnej lokalizacji, ale również od szeregu innych okoliczności, jak np. stan techniczny lokalu, jego wyposażenie, umeblowanie, powierzchnia użytkowa, miejsce parkingowe etc. W przypadku przedmiotowego lokalu nieznanne pozostają takie okoliczności jak stan techniczny czy wyposażenie, a nadto ocena wpływu tych cech na ostateczną możliwą do uzyskania wysokość czynszu wymaga wiadomości specjalnych. Strona powodowa, mimo że była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, nie złożyła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Z uwagi na fachowe zastępstwo procesowe po obu stronach, Sąd nie znalazł podstaw do dopuszczenia takiego dowodu z urzędu. Ponadto, należy wskazać, że powodowie nie przedłożyli również umów najmu zawartych z aktualnymi najemcami i nie wiadomo, czy nawet obecnie uzyskują czynsz w wysokości wskazanej w pozwie.

Reasumując, na mocy art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 3348,18 zł, którą stanowią zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną uiszczone przez powodów na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w okresie od lipca do grudnia 2016r. w kwotach po 558,03 zł miesięcznie. Na mocy art. 481 kc w zw. z art. 15 ustawy o własności lokali od każdej zaliczki Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 11 każdego z kolejnych miesięcy przypadających w spornym okresie (za lipiec od 12 gdyż dzień zapłaty przypadał na dzień wolny od pracy). Natomiast, na mocy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów a contrario i art. 6 kc Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie jako nieudowodnione.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 100 kpc i ustalił, że powodowie ponoszą koszty procesu w 73 %, zaś pozwani w 27 %, zgodnie ze stosunkiem w jakim każda ze stron przegrała niniejszy spór. Natomiast szczegółowe rozliczenie kosztów procesu – na mocy art. 108 § 1 kpc – Sąd powierzył referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku.