

Sygn. akt XII C 1615/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2018 r

Sąd Okręgowy w Poznaniu ,Wydział XII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Maria Taront

Protokolant : st. sekr. sąd. Agata Łąkowska – Niemier

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2018 r

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta P.

przeciwko D. B.

o zapłatę

1. powództwo oddala

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7217 zł tytułem zwrotu

kosztów zastępstwa adwokackiego

/-/ Maria Taront

Sygn.akt XII C 1615/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 czerwca 2018 roku powód Miasto P. wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i orzeczenie, iż pozwani M. K. i D. B. winni zapłacić powodowi in solidum kwoty :

- 58988,27 tytułem odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ulicy (...)za okres od 1 marca 2010 roku do 31 października 2017 roku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 listopada 2017 roku do dnia zapłaty.

- 24.445,76 tytułem skapitalizowanych odsetek od kwoty należności głównej wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienie pozwu do dnia zapłaty.

oraz zasądzenie kosztów postępowania

W uzasadnieniu powód wskazał, iż jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...). Tytuł prawny do lokalu nr (...) w tym budynku uzyskał pozwany M. K. ale ze względu na zaległości czynszowe powód wypowiedział umowę najmu ze skutkiem z dniem 28 lutego 2010 roku. Od tego dnia pozwani bezumownie zamieszkiwali w lokalu nie uiszczając żadnych kwot z tego tytułu.

W dniu 9 lipca 2018 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu . Nakaz uprawomocnił się wobec pozwanego M. K. z dniem 17 sierpnia 2018 roku,

natomiast pozwany D. B. wniósł w przepisany terminie sprzeciw od nakazu zapłaty. W sprzeciwie wskazał przede wszystkim, że w omawianym okresie nie zamieszkiwał w lokalu przy ulicy (...) także podniósł zarzut przedawnienia .

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko.

Sąd ustalił co następuje :

Powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), zapisanej w Kw nr (...) Sądu Rejonowego P. (...)w P.

Vide : Odpis księgi wieczystej Kw nr (...) k.9

Pozwany M. K. zajmował lokal nr (...) w w/w budynku razem z żoną R. K. (matką pozwanego), pozwanym D. B. i jego przyrodnim bratem S. K.. Umowa najmu została wypowiedziana w dniu 12 stycznia 2010 r z dniem 28 lutego 2010 roku z powodu zalegania w płatności czynszu za okres przekraczający trzy pełne okresy płatności

Vide : wypowiedzenie umowy najmu z dnia 12 stycznia 2010 r k. 13, zeznania świadka M. G. k. 80

Pozwany D. B. wyprowadził się ze spornego lokalu po ukończeniu 18 lat tj na początku 2010 i mieszkał początkowo u swojej znajomej J. P. na ulicy (...) do 2012 roku, następnie u innej znajomej S. B. na osiedlu (...) do 2014 roku. W 2014 roku zamieszkał u rodziców swojej partnerki A. Z. na ulicy (...), a następnie wspólnie z partnerką wynajął lokal przy ulicy (...). Powodem wyprowadzki była trudna sytuacja domowa, w szczególności nadużywanie alkoholu. Pozwany z lokalu przy ulicy (...) zabrał tylko rzeczy osobiste, nie posiadał bowiem żadnego majątku.

Vide : Zeznania świadków J. P. k. 81, S. B. k 80v, E. Z. k.80 v, A. Z. k 81 , kopia umowy najmu k 40, 41, zeznania pozwanego k. 81 v

D. B. był nadal zameldowany w przedmiotowym lokalu , ale nie bywał w nim , nie utrzymywał kontaktu z rodziną , nie miał tam żadnych swoich rzeczy, nie odbierał także korespondencji. Od czasu do czasu widywał swego ojczyma, który pracował w pobliżu jego miejsca pracy .Od chwili wyprowadzenia się pozwany utrzymywał się samodzielnie.

Vide : zeznania pozwanego k. 81v

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie w/w dowodów , w szczególności dokumentów oraz zeznań świadków wyżej wskazanych a także pozwanego. Zdaniem Sądu zeznania zarówno świadków jak i pozwanego są spójne , logiczne i całkowicie wiarygodne . Nie budzi wątpliwości zdaniem Sądu okoliczność , iż pozwany nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od początku 2010 roku. Podana przez pozwanego wersja zdarzeń tj opuszczenie lokalu z chwilą ukończenia 18 lat (pozwany ukończył 18 lat w dniu (...)) ze względu na patologiczną sytuację w rodzinie, nie utrzymywanie kontaktu z pozostałymi w lokalu osobami, korzystanie z pomocy znajomych poprzez udostępnianie miejsca zamieszkania , życie niejako na 'własny rachunek" - jest zgodna z zasadami doświadczenia życiowego . Także fakt, iż pozwany nie wymeldował się w lokalu przy ulicy (...) w jego sytuacji był uzasadniony jego sytuacją życiową. Przesłuchanie w charakterze świadka M. K. w świetle pozostałych dowodów należało uznać za zbędne . Dodatkowo wątpliwości musi budzić fakt powołania dowodu z przesłuchania M. K. w charakterze świadka – skoro nadal posiada on status pozwanego w sprawie . Z kolei zeznania świadka M. G. Sąd uznał za wiarygodne, jednakże należy wskazać, iż świadek potwierdziła jedynie fakt, że czynsz za lokal nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) od momentu wypowiedzenia nie był płacony, natomiast świadek nie miała żadnych informacji na okoliczność, kto faktycznie w w/w lokalu zamieszkuje,

Sąd zważył co następuje :

Powództwo okazało się bezzasadne

Podstawę żądania pozwu stanowi art. 18 ust 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu

prawne są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby zobowiązanej do jego uiszczenia odszkodowania uzupełniającego. Wysokość odszkodowania, jakiego może domagać się właściciel od osób bezprawnie zajmujących jego lokal, określona została w w/w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowiącym, że powinno ono odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, przy czym osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (art.18 § 2 i 3 ww. ustawy).

Powództwo w stosunku do pozwanego D. B. podlegało oddaleniu z tego względu, że pozwany w okresie od stycznia 2010 r. nie zamieszkiwał w spornym lokalu. Jak wynika z treści art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do uiszczania comiesięcznego odszkodowania zobowiązana jest zaś osoba, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Ustawa wymaga zatem, aby osoba zobowiązana do uiszczania odszkodowania „zajmowała” lokal. Biorąc pod uwagę znaczenie pojęcia „zajmowania lokalu” uznać trzeba, że chodzi tu o takie osoby, które faktycznie zamieszkują w tym lokalu na stałe, ewentualnie z różnego rodzaju przyczyn chwilowo tylko w nim nie przebywają (np. z powodu pobytu w zakładzie karnym , czasowej pracy za granicą itp) . W razie jednak chwilowego niezamieszkiwania lokal pozostaje nadal ich centrum życiowym , znajdują się w nim cenniejsze rzeczy danej osoby itp

Nie było spornym, iż pozwany był zameldowany w lokalu nr (...) przy ul (...) w P.. Fakt zameldowania nie jest jednakże tożsamy z zajmowaniem lokalu. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wiąże obowiązek uiszczania odszkodowania za 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 w pozwie. Należy też podnieść, iż w sytuacji w jakiej znalazł się pozwany wymeldowanie się z lokalu i zameldowanie w faktycznych miejscach przebywania mogło być trudne.

W niniejszej sprawie na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd jednoznacznie ustalił, że pozwany nie zajmował spornego lokalu od 2010 roku. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków wyżej wskazanych a także zeznaniom samego pozwanego, iż od momentu ukończenia 18 roku życia zerwał kontakt z rodziną, utrzymywał się samodzielnie i do momentu kiedy mógł wspólnie z partnerką wynajmując mieszkanie, zamieszkiwał grzecznościowo u znajomych. Jego wyprowadzenie się miało charakter definitywny , pozwany nie przechowywał żadnych rzeczy w lokalu – z uwagi na młody wiek i sytuację rodzinną należy przyjąć, iż poza rzeczami osobistymi nie posiadał żadnego majątku.

Skoro więc pozwany nie zajmował lokalu należącego do powoda w okresie objętym pozwem , powództwo w stosunku do niego podlegało oddaleniu. Wobec braku przesłanki zajmowania lokalu jako podstawy odszkodowania zbędne było zbadanie podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia.

,

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc, obciążając nimi powoda jako stronę w całości przegrywającą proces.

/-/ Maria Taront