

Sygn. akt I C 358/22

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Anna Gajewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 grudnia 2022 roku

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko D. K., A. K.

o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego

o r z e k a:

I. Zasądza od pozwanych D. K., A. K. solidarnie na rzecz powoda Gminy P. kwotę 3 201,31 zł (trzy tysiące dwieście jeden złotych 31/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30.11.2022 r. do dnia zapłaty.

II. Umarza postępowanie w pozostałym zakresie.

III. Przyznaje kuratorowi A. T. ustanowionemu dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych D. K. i A. K. wynagrodzenie w kwocie 360 zł (trzy sześćdziesiąt złotych), które należy wypłacić z zaliczki zapisanej pod poz. 500080086278 .

IV. Zasądza od pozwanych D. K., A. K. solidarnie na rzecz powoda Gminy P. kwotę 760 zł (siedemset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 358/22

## UZASADNIENIE

Gmina P. w dniu 7 września 2022 roku wytoczyła powództwo przeciwko A. K. i D. K. o zapłatę kwoty 4 435,63 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i odszkodowania uzupełniającego za media i gospodarowanie odpadami komunalnymi za okres od 01.02.2020r. do 31.08.2022r. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że powódkę i pozwanych łączyła umowa najmu lokalu socjalnego nr (...) położonego w B.. Umowa zawarta była na czas określony do 30 kwietnia 2017 roku i nie została przedłużona z powodu nieregulowania przez najemców zaległości powstałych z tytułu użytkowania lokalu (za czynsz i media). Pozwani byli wzywani przez powódkę do uiszczania należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i odszkodowania uzupełniającego za media, jednak do dnia dzisiejszego tego nie uczynili. Z ustaleń powódki wynika,

że pozwani od kilku lat nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu i nie odbierają pod tym adresem korespondencji, ponieważ wyjechali za granicę. Pozwani nie przekazali powódce kluczy do lokalu, co z formalnego punktu widzenia oznacza, że nie wydali lokalu. Pozwani cały czas mają klucze do lokalu, w którym mają swoje rzeczy prywatne i w każdym czasie mogą z tego lokalu korzystać. Powódka nie jest uprawniona do pokonania zabezpieczeń lokalu (zamkniętych drzwi), wejścia do lokalu i dokonania zmiany zamków w drzwiach, albowiem takie działania byłyby równoznaczne z naruszeniem przepisów prawa. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Piszcu z dnia 9 stycznia 2019 roku wydanym w sprawie I C 661/18, zmienionym wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 23 października 2019 roku, wobec pozwanych orzeczono eksmisję i nie przyznano im prawa do lokalu socjalnego. Do dnia dzisiejszego wyrok ten nie został wykonany, albowiem zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu Covid-19, nie wykonywało się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego. Przepis powyższy został uchylony z dniem 15 kwietnia 2022 roku przez art. 20 ustawy z 8 kwietnia 2022 roku (Dz.U. z 2022r., poz. 830), dlatego w dniu 24 maja 2022 roku powódka wystąpiła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piszcu z wnioskiem o wszczęcie przeciwko pozwany postępowania egzekucyjnego o eksmisję.

Pismem procesowym złożonym w tut. Sądzie w dniu 30 listopada 2022 roku powódka ograniczyła powództwo i wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kwoty 3 201,31 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym:

- 1 904 zł – odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu,
- 461,09 zł – odszkodowanie uzupełniające za media,
- 836,22 zł – odszkodowanie uzupełniające za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Na wniosek strony powodowej, zarządzeniem z dnia 27 września 2022 roku Przewodniczący ustanowił dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych kuratora w osobie A. T. będącej pracownikiem Sądu Rejonowego w Piszcu.

Kurator wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc w uzasadnieniu, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwani nie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Gmina P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) położonym w B..

W dniu 22 kwietnia 2016 roku pomiędzy Gminą P., a A. K. zawarta została umowa najmu lokalu socjalnego, której przedmiotem był opisany wyżej lokal. Do zamieszkiwania wspólnie z najemcą uprawnieni zostali synowie D. K. i W. Ś.. Umowa zawarta została na czas określony do dnia 30 kwietnia 2017 roku. Najemca zobowiązany został do uiszczania co miesiąc czynszu (59,73 zł) oraz opłat za media i gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Z uwagi na istniejące po stronie najemcy zadłużenie z tytułu czynszu i opłat za używanie lokalu, umowa najmu uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta.

A. K. i jej synowie od kilku lat nie zamieszkują w ww. lokalu socjalnym. Wyjechali za granicę, nie informując o tym wynajmującego i nie oddając wynajmującemu kluczy do lokalu, w którym wciąż znajdują się ich rzeczy prywatne.

Sąd Rejonowy w Piszcu wyrokiem z dnia 9 stycznia 2019 roku wydanym w sprawie I C 661/18, zmienionym wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 23 października 2019 roku, sygn. akt IX Ca 424/19, nakazał pozwany A. K., D. K. i W. Ś., aby opróżnili i wydali powódce Gminie P. lokal socjalny nr (...) położony w B. w budynku nr (...) wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym. Jednocześnie Sąd nie przyznał pozwany prawa do lokalu socjalnego i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki koszty procesu.

Do dnia 15 kwietnia 2022 roku obowiązywał zakaz wykonywania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego, co wynikało z art. 15 ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu Covid-19. Przepis powyższy został z dniem 15 kwietnia 2022 roku uchylony przez art. 20 ustawy z 8 kwietnia 2022 roku (Dz.U. z 2022r., poz. 830).

W dniu 24 maja 2022 roku Gmina P. wystąpiła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piszcu z wnioskiem o wszczęcie przeciwko A. K. i W. Ś. postępowania egzekucyjnego o eksmisję.

Powstałe w okresie od 1 września 2021 roku do 31 października 2022 roku zadłużenie pozwanych względem powódki wynosi łącznie 3 201,31 złotych, w tym:

- 1 904 zł – z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,
- 461,09 zł – z tytułu odszkodowania uzupełniającego za media,
- 836,22 zł – z tytułu odszkodowania uzupełniającego za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

(dowód: umowa najmu lokalu socjalnego k. 21-23v; pismo z 23.06.2017r. k. 67; pismo z 26.06.2018r. k. 14; wyrok Sądu Rejonowego w Piszcu w sprawie I C 661/18 k. 9-9v; wezwania do zapłaty k. 10-11; wnioski o wszczęcie egzekucji k. 70; pismo z 01.06.2022r. k. 12; zawiadomienie o wszczęciu egzekucji k. 15; pismo komornika sądowego z 27.05.2022r. k. 13; informacja o opłatach za lokal k. 16-20; karty kontowe k. 64-66)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Podstawą prawną domagania się przez powódkę zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu stanowi 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 2018r., poz. 1234 j.t.), zgodnie z którym, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie te 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 (art. 18 ust. 2 cytowanej ustawy).

Odszkodowanie jakie powinna płacić osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego ustawa określa w odniesieniu do wysokości czynszu najmu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, gdyby mógł nim dysponować (gdyby został opróżniony). Chodzi tu o sytuację hipotetyczną, w której lokal zostaje opróżniony, a właściciel (gmina, inna jednostka samorządowa, Skarb Państwa lub państwowa osoba prawna, товариство будownицтва społecznego, spółdzielnia mieszkaniowa, inny właściciel - osoba fizyczna lub prawna) w uwarunkowaniach prawnych, w jakich funkcjonuje, oraz realiach rynkowych (danej miejscowości, dzielnicy) miałby możliwość wynająć dane mieszkanie. Podobnie jak w przypadku czynszu, obowiązek uiszczania odszkodowania obciąża wspólnie wszystkie osoby, które wcześniej można było zakwalifikować jako lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Odszkodowanie to nie jest, „czystym” obowiązkiem naprawienia szkody, o jakich mówią przepisy księgi trzeciej kodeksu cywilnego. Obowiązek płacenia odszkodowania powstaje bowiem dlatego, że osoba zajmująca lokal czyni to nie posiadając tytułu do jego zajmowania.

Na pozwanych spoczywał ciężar udowodnienia, że opuścili, opróżnili i wydali stronie powodowej lokal zgodnie z obowiązkiem zawartym w wyroku Sądu Rejonowego w Piszcu z dnia 9 stycznia 2019 roku wydanym w sprawie I C 661/18 (art. 6 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c.). Pozwani nie wykazali, że wydali właścicielowi (lub zarządcy) klucze do mieszkania, albo że zawiadomili o opuszczeniu lokalu. Niezależnie zatem od tego, że faktycznie od dłuższego czasu w lokalu tym nie mieszkają, to zachowali swobodny dostęp do lokalu i mogli z niego korzystać według własnego uznania, co wiąże się z obowiązkiem zapłaty odszkodowania na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Wysokość dochodzonego odszkodowania została w ocenie Sądu należycie przez powódkę udokumentowana załączonymi do akt sprawy informacjami o opłatach za lokal (k. 16-20) i kartami kontowymi (k. 64-66), z których wynika, że zadłużenie pozwanych z tytułu czynszu za sporny okres wynosi 836,22 zł, z tytułu opłat za media wynosi 461,09 zł, a z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi 1 904 zł.

Wobec powyższego, na podstawie powołanego wyżej przepisu art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r., poz. 1234 j.t.), Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki dochodzoną kwotę 3 201,31 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia złożenia pisma procesowego modyfikującego powództwo do dnia zapłaty.

Na podstawie art. 355 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w pozostałym zakresie wobec skutecznego cofnięcia pozwu w tej części.

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 09.03.2018r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. z 2018r. poz. 536) w zw. z § 2 pkt 3) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015., poz. 1800 ze zm.), Sąd przyznał kuratorowi A. T., mając na względzie rodzaj sprawy, stopień jej zawichości i nakład pracy kuratora, wynagrodzenie w kwocie 360 złotych, które nakazał wypłacić z uiszczonej przez powódkę zaliczki.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W tym przypadku jest to kwota 400 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 360 zł tytułem zwrotu zaliczki na poczet wynagrodzenia kuratora.