

sygn. akt: I C 28/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Waszczyk

Protokolant: st. sekr. sąd. K. Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa B. O.

przeciwko E. M. i M. M.

o zapłatę

**I.** zasądza na rzecz B. O. solidarnie od E. M. i M. M. :

**1/** kwotę 5.628,50 zł. ( pięć tysięcy sześćset dwadzieścia osiem złotych i pięćdziesiąt groszy ) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie ;

a/ od kwoty 3.322,65 zł. od dnia 21 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty

b/ od kwoty 2.305,85 zł. od dnia 24 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty

**2/** kwotę 1.278,55 zł. ( jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt osiem złotych i pięćdziesiąt pięć groszy ) tytułem zwrotu kosztów procesu

**II.** oddala powództwo w pozostałym zakresie

Sygn. akt I C 28/13

## UZASADNIENIE

W dniu 3 października 2012 r. powód B. O. wystąpiło z pozwem przeciwko E. i M. M. o zasądzenie od nich solidarnie kwoty 3.400 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Powód wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że pozwane w okresie od 24 lipca 2012 r. do 24 września 2012 r. zajmowały bez tytułu prawnego przedmiotowy lokal, którego stał się właścicielem na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II1 Co 8032/11 z dnia 22 czerwca 2012 r., pomimo wezwania do wydania i opróżnienia lokalu. Powód wskazał, że na dochodzoną przez niego kwotę złożyły się: czynsz za bezumowne, dwumiesięczne użytkowanie w wysokości 1000 zł (2x500 zł) oraz utracone korzyści z najmu tego lokalu na wolnym rynku według stawki 1200 zł/miesiąc w wysokości 2.400 zł.

[pozew k. 3-4]

W dniu 13 sierpnia 2014 r. Sąd wydał nakaz zapłaty przeciwko pozwanym w postępowaniu upominawczym, nakazujący pozwanym zapłatę solidarnie na rzecz powoda kwoty 3.400 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 43 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

[nakaz zapłaty k. 10]

W dniu 21 grudnia 2012 r. pozwane złożyły sprzeciw od nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Pozwane podniosły, że wielokrotnie negocjowały z powodem warunki i termin opróżnienia przedmiotowego lokalu, w związku z czym, ustalono, że zostanie on wynajęty pozwanym do czasu otrzymania przez pozwane pieniędzy z licytacji, w której powód nabył lokal. Natomiast powód pod nieobecność w mieszkaniu pozwanych, zmienił zamki w drzwiach. Zakwestionowano również wysokość żądanej kwoty, powołując się na odcięcie przez powoda prądu w przedmiotowym lokalu oraz na fakt, że Spółdzielnia Mieszkaniowa im. S. B. w Ł. wytoczyła przeciwko pozwanym powództwo o zapłatę czynszu m.in. za sporny okres.

[sprzeciw k. 15-16]

Pismem złożonym na rozprawie w dniu 18 lipca 2013 r. pełnomocnik pozwanych, będący radcą prawnym, wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanych potrzymał dotychczasowe zarzuty pozwanych. W ocenie strony pozwanej, powództwo w niniejszej sprawie nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż strony poczyniły ustalenia co do sposobu i zasad korzystania z lokalu w sposób odmienny niż przedstawiono to pozwie. Wskazano również, że powód nie udowodnił wysokości szkody, jednocześnie podnosząc, że powołując się na oferty najmu podobnych lokali, powód nie wziął pod uwagę, że przedmiotowe mieszkanie było wyposażone w sprzęty należące do pozwanych oraz, że od dnia 6 września pozbawione było dostępu do prądu, a także, że opłaty eksploatacyjne za lokal pokryła pozwana.

[pismo procesowe pełnomocnika pozwanych k. 40-42]

W toku rozprawy w dniu 18 lipca 2013 r. pełnomocnik powoda oświadczył, że popiera powództwo w całości i złożył wniosek o zabezpieczenie postępowania, poprzez zajęcie do wysokości 4.170 zł wierzytelności pozwanej wynikających z sum uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu. Jednocześnie wniósł o połączenie toczącej się sprawy przed tut. Sądem z powództwa powoda przeciwko pozwanym o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu za okres od 25 września 2012 r. do 17 listopada 2012 r. o sygn. akt I C 177/13.

[protokół rozprawy k. 57]

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2013 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 177/13 Sąd postanowił połączyć tę sprawę do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia z niniejszą sprawą.

[postanowienie k. 45 - akta sprawy I C 177/15]

W dniu 7 listopada 2013 r. powód złożył wniosek o zabezpieczenie przysługującego roszczenia poprzez zajęcie do wysokości 8.660 zł kwot znajdujących się na rachunku bankowym (...) Agricole należącym do dłużniczki E. M..

[wniosek k. 192-193]

Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2014 r. Sąd przychylił się do wniosku o zabezpieczenie powództwa, uwzględniając go w całości.

[postanowienie k. 203-204]

Zażalenie na to postanowienia złożyły pozwane w dniu 6 marca 2014 r., zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie.

[zażalenie k. 218-220]

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi III Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt III Cz 1039/14 oddalił zażalenie pozwanych.

[postanowienie k. 251-254]

Wnioskiem z dnia 13 kwietnia 2015 r. powód wniósł o zabezpieczenie powództwa w niniejszej sprawie na kwotę 11.685,91 zł poprzez dokonanie wpłaty tej kwoty na rachunek depozytowy Sądu będącej częścią zasądzonej od powoda na rzecz pozwanej M. M. kwoty na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt III C 299/13, jednocześnie wnosząc o ograniczenie możliwości wydania tytułu wykonawczego co do tego orzeczenia w zakresie kwoty wpłaconej do depozytu sądowego.

[wniosek k. 295-298]

Postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2015 r. Sąd udzielił zabezpieczenia powództwa poprzez zajęcie wierzytelności zasądzonej na rzecz pozwanej M. M. od B. O. prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie o sygn. akt III C 299/13 do kwoty 11.685,91 zł, oddalając wniosek w pozostałym zakresie

[postanowienie k. 307-308, 320-321]

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi II Wydziału Cywilnego - Sekcji Egzekucyjnej z dnia 22 czerwca 2012 r. w sprawie o sygn. akt II 1 Co 8032/11 doszło do przysądzenia własności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. w wyniku pierwszego terminu licytacji z dnia 8 listopada 2011 r. na rzecz powoda B. O. za kwotę 165.600 zł. Jednocześnie stwierdzono obowiązek pozwanych E. M. i M. M. wydania wskazanej nieruchomości nabywcy, tj. powodowi.

[postanowienie k. 9]

Pismem z dnia 14 września 2012 r. powód wezwał pozwane do niezwłocznego opróżnienia i wydania lokalu, najpóźniej do dnia 17 września 2012 r. Jednocześnie pozwane zostały wezwane do zapłaty na rzecz powoda kwoty 1.700 zł tytułem odszkodowania za każdy miesiąc bezumownego użytkowania przedmiotowego lokalu od daty uprawomocnienia postanowienia o przysądzeniu jego własności w terminie do dnia 10 każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.

[wezwanie k. 8]

W celu zmuszenia pozwanych do opróżnienia lokalu, powód dokonał zdjęcia liczników energii elektrycznej, co wiązało się z odłączeniem w przedmiotowym lokalu prądu.

Pozwane zamieszkiwały w nim do dnia 10 października 2012 r., kiedy to powód, nie zawiadamiając ich, dokonał wymiany zamków. Pomimo uniemożliwienia dalszego korzystania z lokalu nadal znajdowały się w nim rzeczy pozwanych. Powód próbował różnymi sposobami przekonać pozwane do opróżnienia należącego do niego lokalu z rzeczy, m.in.: proponował pożyczkę na wynajem innego mieszkania, czy opłacenie kosztów przewozu tych rzeczy.

[zeznania pozwanej M. M. k. 285-286; zeznania powoda k. 285; zeznania świadka M. J. k. 304-305]

Pozwane nie chciały zabrać z lokalu swoich rzeczy, ponieważ czekały na wypłatę środków z licytacji przedmiotowego lokalu.

[zeznania świadka M. J. k. 304-305]

Pismami z dnia 11 października 2012 r. i 15 października 2012 r. powód wezwał pozwane do zabrania z przedmiotowego lokalu wszystkich należących do nich ruchomości. Natomiast, pismem z dnia 18 października 2012 r. powód zwrócił się do pozwanej M. M. o uzgodnienie terminu i adresu przewiezienia należących do niej ruchomości na jego koszt.

[wezwanie k. 45,46; pismo k. 47]

Powód zamówił firmę transportową, która miała zająć się wywiezieniem rzeczy pozwanych z lokalu.

Próba wywiezienia rzeczy pozwanych w październiku 2012 r. nie udała się, gdyż pozwane nie wskazały, gdzie mają one zostać przewiezione.

[zeznania świadka A. G. k. 396]

W piśmie z dnia 30 października 2012 r. pełnomocnik pozwanej M. M. podał, że do przewiezienia rzeczy może dojść tylko po uprzednim umożliwieniu wejścia pozwanej do lokalu w celu spakowania i zabezpieczenia przedmiotów wartościowych.

[pismo k. 48]

Powód chciał, aby całą przeprowadzką zajęła się firma transportowa, gdyż obawiał się, że pod pozorem pakowania rzeczy pozwane będą chciały pozostać już w lokalu.

[zeznania powoda k. 397]

W dniu 15 listopada 2012 r. powód zawarł z (...) .H.U. (...) umowę przewozu - przeprowadzki mebli i rzeczy osobistych z przedmiotowego lokalu oraz umowę ich przechowania przez okres 1 miesiąca, tj. do dnia 15 grudnia 2012 r., w Ł. przy ul. (...). Za usługę transportową powód zapłacił 2.205 zł, a za przechowanie - 380 zł.

[umowa przewozu-przeprowadzki k. 5; umowa przewozu k. 6-6 verte; faktura VAT nr (...) k. 7 - akta sprawy I C 177/13]

W dniu 17 listopada 2012 r. wynajęta przez powoda firma transportowa dokonała opróżnienia należącego do niego lokalu. Powód uniemożliwił pozwany wejście do lokalu w celu spakowania ruchomości, a czynności te wykonali pracownicy firmy transportowej.

[zeznania świadka A. G. k. 396; zeznania powoda k. 397; zeznania pozwanej M. M. k. 398]

Po opróżnieniu lokalu pracownik firmy zajmującej się przechowaniem rzeczy pozwanych poinformował ich, że muszą odebrać wszystkie przechowywane rzeczy. Pozwana M. M. nie chciała podać adresu gdzie wtedy mieszkała, gdyż nie miała miejsca aby zabrać wszystkie rzeczy. Dopiero w dniu 15 grudnia 2012 r. pozwolono pozwanej zabrać rzeczy wyniesione z lokalu nr (...) przy S. 3 w Ł.. Pozwane zapłaciły za przewiezienie tych rzeczy pod wskazany przez siebie adres.

[zeznania świadka A. G. k. 396; zeznania pozwanej M. M. k. 398]

Pozwem z dnia 5 grudnia 2012 r. powód B. O. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych E. i M. M. odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) za okres 24 września 2012 r. do 17 listopada 2012 r., a także zwrotu kosztów wywiezienia ruchomości pozwanych, żądając łącznie kwoty 5.260 zł

[pozew k. 3-4 - akta sprawy o sygn.. 177/13]

W dniu 19 lutego 2013 r. pozwana M. M. złożyła w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi pozew przeciwko powodowi B. O. o zasądzenie kwoty 50.000 zł za naruszenie dóbr osobistych pozwanej w postaci nietykalności mieszkania poprzez rugowanie z przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, III Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt III C 299/13 zasądził od powoda B. O. na rzecz pozwanej M. M. kwotę 15.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 19 marca 2013 do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

/pозew k. 2-6, wyrok k. 135-148, wyrok k. 274-280 verte - akta sprawy III C 299/13/

Na odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) położonego przy S. 3 w Ł. o powierzchni 61,14 m<sup>2</sup> w okresie od 24 lipca 2014 r. do 17 listopada 2014 r. złożyły się należności za wynajęcie lokalu oraz opłaty jakie wpłaca się za mieszkanie do spółdzielni (tzw. czynsz). Tę ostatnią wartość ustalono na podstawie informacji udzielonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową im. (...) w Ł. i wyniosła ona 966,01 zł miesięcznie. Natomiast stawkę za wynajem ustalono według stawek rynkowych za lokale o podobnej lokalizacji i stanie. Ustalając tę wartości wzięto pod uwagę wynajęcie mieszkania nieumeblowanego, o przeciętnym stanie i przyjęto stawkę 15,8 zł za 1 m<sup>2</sup>

Mając na uwadze powyższe ustalono, że za miesiąc lipiec (tj. za 8 dni w tym miesiącu) należała się kwota 249,23 zł tytułem czynszu oraz kwota 130,42 zł za opłaty za wynajem, co daje łącznie kwotę 379,65 zł tytułem opłaty za bezumowne korzystanie w tym miesiącu. Za miesiące sierpień, wrzesień, październik należało się po 966,01 zł miesięcznie tytułem czynszu oraz po 505,49 zł opłaty za wynajem, co daje łącznie kwotę po 1.471,50 zł tytułem opłaty za bezumowne korzystanie w każdym ze wskazanych miesięcy. Natomiast, za miesiąc listopada (tj. za 17 dni w tym miesiącu) należała się kwota 547,73 tytułem czynszu oraz kwota 286,61 zł opłaty za wynajem, co daje łącznie kwotę 834,34 tytułem opłaty za bezumowne korzystanie w tym miesiącu.

[pisemna opinia biegłego z zakresu szacowania czynszów T. C. (1), k. 334-340; pisemna opinia uzupełniająca, k. 395, ustana opinia uzupełniająca k. 396-397]

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych dowodów, w tym dokumentów, opinii biegłego, zeznań świadków oraz stron. W zakresie ustalenia wartości należnego powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie z należącego do niego lokalu, Sąd oparł się na złożonej w sprawie opinii biegłego z zakresu szacowania czynszów T. C. (2). Po zapoznaniu się z aktami sprawy i dokonaniu oględzin przedmiotowej nieruchomości, biegły złożył pisemną opinię, która została zakwestionowana przez stronę pozwaną. Pełnomocnik pozwanych zarzucił biegłemu, że przy ustalaniu wysokości należnego powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie oparł się on na zastanym przez siebie stanie lokalu podczas oględzin i przyjął, że lokal był w bardzo dobrym stanie. W ocenie strony pozwanej, biegły powinien był uwzględnić stan lokalu w okresie, za który świadczenia żąda powód. Wobec tego, wniesiono o sporządzenie przez biegłego opinii uzupełniającej, w której biegły weźmie pod uwagę stan lokalu wynikający z dokumentacji zdjęciowej znajdującej się na k. 24 w aktach sprawy o sygn. akt III C 299/13. Odnosząc się do zarzutów pozwanych, biegły sporządził pisemną opinię uzupełniającą, w której ustalił wartość odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu za sporny okres, biorąc pod uwagę stan tego lokalu ustalony na podstawie wskazanej dokumentacji zdjęciowej. Dodatkowo, biegły udzielił ustnego wyjaśnienia podstaw ustalonych kosztów bezumownego korzystania za przedmiotowy lokal w trakcie rozprawy z dnia 31 maja 2016 r. U. opinia biegłego nie była kwestionowana przez żadną ze stron, wobec tego Sąd uznał ją za wiarygodne źródło wiadomości specjalnych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

W rozpoznawanej sprawie powód B. O. dochodził od pozwanych odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) za okres od 24 lipca 2012 r. do 24 września 2012 r. oraz - z powodu połączenia niniejszej sprawy ze sprawą o sygn. akt I C 177/13 - za okres od 25 września 2012 r. do 17 listopada 2012 r. i zwrotu

kosztów transportu należących do nich rzeczy z opróżnionego lokalu, w łącznej wysokości 8.660 zł wraz z odsetkami od wytoczenia każdego z powództw.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli tak obliczone odszkodowanie nie pokrywa strat poniesionych przez właściciela, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego. Jedynie osoby uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 roku (III CZP 121/07, OSNC 2008, nr 12, poz. 137), które Sąd podziela w całej rozciągłości, odpowiedzialność, o której mowa w art. 18 ust. 1 i 2 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu do niego tytułu prawnego, zmodyfikowaną w sposób przewidziany w tych przepisach, chyba że co innego zastrzeżono w umowie będącej źródłem tytułu prawnego do lokalu lub co innego wynika z ustawy. Z kolei, art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów ustanawia - według przytoczonej uchwały - szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego, płatnego okresowo wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu przez byłego lokatora.

Osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego w rozumieniu tego przepisu są osoby, którym uprzednio przysługiwał tytuł prawny do lokalu, a który to tytuł następnie wygasł, bądź też w ogóle nie istniał (por. J. Chaciński w: Ochrona praw lokatorów. Komentarz., Legalis).

W rozpoznawanej sprawie niewątpliwym jest, że pozwane E. i M. M. zajmowały przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Powód nabył lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) w drodze licytacji komorniczej, natomiast w dniu 22 czerwca 2012 roku nastąpiło przysądzenie jego własności. Wraz z uprawomocnieniem się tego orzeczenia w dniu 24 lipca 2012 r. pozwane utraciły tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu. Nie doszło natomiast do uzyskania przez nie nowego, innego tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu. Zatem, powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Materialnoprawną podstawę dochodzenia przez właściciela odszkodowania od byłego lokatora (osoby, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego) stanowi przepis art. 18 ust. 1 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu danego lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.

Ustalając wysokość należnego powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwane ze stanowiącego jego własności lokalu, w pierwszej kolejności należało określić okres czasu tego stanu. W niniejszej sprawie powód dochodził świadczenia za okres do dnia wywiezienia ruchomości pozwanych z przedmiotowego lokalu, tj. do dnia 17 listopada 2012 r., natomiast pozwane podnosiły, że z powodu wymiany przez powoda zamków w drzwiach, od dnia 10 października 2012 r. nie mogły korzystać z tego lokalu.

W tym miejscu należy wskazać, że art. 18 ust. 1 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów wyraźnie stanowi, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie należne jest do czasu „opróżnienia lokalu”. W nauce prawa nie ma wątpliwości, że określenie to należy rozumieć jako zaprzestanie używania lokalu i usunięcie rzeczy wniesionych do lokalu. Takie rozumienie tego pojęcia koresponduje z dyspozycją art. 18 ust. 2 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów, który stanowi, że wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby uzyskać za jego wynajem. Trudno wyobrazić sobie, aby właścicielowi udało się skutecznie wynająć lokal w sytuacji, gdy znajdują się w nim ruchomości poprzedniego lokatora, nie tylko w postaci mebli czy innych

przedmiotów urządzenia mieszkania, lecz także rzeczy osobistych. Pewnym jest, że w takiej sytuacji nie uzyskałby należnego mu świadczenia za wynajęcie lokalu, jakie określa rynek. Fakt, że powód zmienił zamki nie oznacza, że pozwane opróżniły lokal, gdyż pozostały w nim ich rzeczy. Wprawdzie pozwane nie korzystały już z lokalu, ale pozostawiając tam swoje rzeczy uniemożliwiły powodowi jako właścicielowi wykorzystanie tego lokalu. Zasadzenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu do dnia 10 października 2012 r. nie będzie uzasadniać także fakt, że zachowanie powoda, który wymienił zamki wbrew wiedzy i woli pozwanych, było bezprawne. W tym miejscu należy wskazać, że pozwane nie skorzystały z przysługującego im prawa wystąpienia z pozwem o przywrócenie naruszonego posiadania, co pozwoliłoby im dalej korzystać z lokalu, a przede wszystkim opróżnić lokal z rzeczy stanowiących ich własność. Ponadto pozwana M. M. uzyskała z tytułu bezprawnego zachowania powoda zadośćuczynienie w kwocie 15.000 zł, co w ocenie Sądu nie pozwala na oddalenie powództwa w tym zakresie w oparciu o zasady współżycia społecznego. Wobec tego należne powodowi odszkodowanie winno być liczone do dnia, w którym doszło do opróżnienia lokalu z rzeczy należących do pozwanych, tj. do dnia 17 listopada 2012 r.

W rozpoznawanej sprawie, ustalając wysokość należnego powodowi świadczenia za okres od dnia 24 lipca 2012 r. do dnia 17 listopada 2012 r. Sąd oparł się na złożonej w sprawie opinii biegłego z zakresu szacowania czynszów T. C. (1). Sąd przyznał rację zarzutom strony pozwanej wysuniętym pod adresem pierwotnej opinii biegłego, w której wysokość świadczenia tytułem wynajęcia tego lokalu w spornym okresie określił on uwzględniając stan przedmiotowego lokalu w dniu oględzin. Należy zgodzić się z pełnomocnikiem pozwanych, że wartość ta winna zostać ustalona na podstawie stanu lokalu w okresie, którego dotyczy. Wobec tego, Sąd ustalił należne powodowi świadczenie w oparciu o uzupełniającą opinię biegłego, która została sporządzona w oparciu o dokumentację zdjęciową ze sprawy o sygn. akt III C 299/13, która w ocenie strony pozwanej obrazuje stan lokalu aktualny w okresie od 24 lipca 2012 r. do 17 listopada 2012 r. Biegły ustalił, że za wynajem lokalu o stanie przeciętnym przy cenach za wynajem lokalu nieumeblowanego, uwzględniając również należny spółdzielni mieszkaniowej czynsz, za okres od 24 lipca do 31 lipca 2012 r. powód mógłby uzyskać świadczenie w łącznej wysokości 5.628,50 zł.

Natomiast, odnosząc się do żądanie powoda zwrotu kwoty 2.200 zł tytułem kosztów transportu, Sąd uznał że nie zasługiwało ono na uwzględnienie. Powód nie udowodnił, że pozwane zleciły mu zorganizowanie firmy transportowej, celem wywozu należących do nich rzecz ze spornego lokalu. Zatem, w tym zakresie nie istniał między stronami stosunek zobowiązania, na podstawie którego powód mógłby żądać zwrotu takich kosztów. Wobec tego, Sąd uznał roszczenie powoda w tym zakresie za bezzasadne i jako takie, nie zasługujące na uwzględnienie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 5.628,50 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

O odsetkach od przyznanej na rzecz powoda kwoty z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z należącego do niego lokalu orzeczono w oparciu o przepis art. 481 § 1 k.c., który stanowi, iż odsetki należą się wierzycielowi od chwili, gdy dłużnik opóźnia się ze spełnieniem wymagalnego świadczenia pieniężnego.

W przedmiotowej sprawie powód żądał zasądzenia odsetek od dnia wytoczenia każdego z powództw o bezumowne korzystanie. Jednakże, nie przedstawił dowodu uprzedniego wezwania pozwanych do zapłaty żądanych świadczeń. Zatem, strona powodowa o roszczeniach powoda i ich wysokości dowiedziała się w chwili doręczenia odpisów pozwów w niniejszej sprawie. Wobec tego, co do zasądzonej kwoty za okres od 24 lipca 2012 r. do 24 września 2012 r., tj. 3.322,65 zł, odsetki należą się od dnia nadania przez pozwane sprzeciwu od wydanego w sprawie nakazu zapłaty, tj. od dnia 21 grudnia 2012 r. Jest to data pewna powzięcia przez pozwane wiedzy o powództwie w tym zakresie, gdyż do doręczenia nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu doszło w trybie awizo. Natomiast, co do zasądzonej kwoty za okres od 25 września 2012 r. do dnia 17 listopada 2012 r., tj. 2.305,85 zł, odsetki zasądzone od dnia następnego po dniu doręczenia nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu dotyczących tego okresu, czyli od dnia 24 stycznia 2013 r.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia wyrażoną w art. 100 zd. 1 k.p.c. Powód wygrał proces w 65% (zasądzone 5.628,50 zł z 8.660 zł), i w takim też stosunku winny być rozdzielone koszty procesu.

Na koszty postępowania w niniejszej sprawie złożyły się: opłata sądowa od obu pozwów w łącznej kwocie 433 zł (263 zł + 170 zł), koszty wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych (§ 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu - Dz.U. z 2013 r. poz. 461 z późn. zm.) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w łącznej kwocie 617 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w związku z przeglądaniem akt sprawy w kwocie 17 zł, opłata od wniosku o zabezpieczenie powództwa w kwocie 100 zł oraz koszty wynagrodzenia biegłego w łącznej wysokości 800 zł., co łącznie daje kwotę – 1.967 zł. Zatem, powodowi należy się kwota 1.278,55 zł (1.967 zł x 65%).