

Sygn. akt I C 550/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący SSR Izabela Kosińska – Szota**

**Protokolant Lucyna Kazimierzuk**

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2014 r. w Kłodzku na rozprawie

sprawy z powództwa A. we W.

przeciwko J. N. (1)

o zapłatę 6 540,85 zł

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 550/14

## UZASADNIENIE

Strona powodowa A.W.wniosła o zasądzenie od pozwanych J. N. (2), J. N. (3), J. N. (1) M. N. (1) i A. S.kwoty 6 540,85 z ustawowymi odsetkami od dnia 24 stycznia 2014 r. oraz zasądzenie kosztów procesu podnosząc w uzasadnieniu pozwu, że pozwanych ze stroną powodową łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. (...), lecz pozwani nie regulowali należnego czynszu, w związku z czym umowa najmu została wypowiedziana. Strona powodowa wskazała, że pozwani mimo wypowiedzenia umowy najmu z dniem 31 maja 2010 r. nadal zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego i są zobowiązani do zapłaty co miesiąc odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, a odszkodowanie zostało obliczone jako równowartość dotychczasowego czynszu. Strona powodowa podała, że dochodzone odszkodowanie dotyczy okresu od stycznia 2011 r. do listopada 2013r. w kwocie 5 599,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia następnego po dniu wymagalności do dnia 24 stycznia 2014 r.

W dniu 31 stycznia 2014 r. referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty zasądzając dochodzoną kwotę od pozwanych.

Od przedmiotowego nakazu zapłaty sprzeciw wniósł pozwany J. N. (1)zaskarżając go w całości i wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu sprzeciwu podniósł, że od (...) lat nie mieszka w przedmiotowym lokalu, ponieważ w 2006 r. wyprowadził się do swojej narzeczonej, a od 2009 r. żony S. H.zamieszkał w domu ojca W. H.w S.nr (...). Pozwany wskazał, że W. H.nie chciał wyrazić zgody na zameldowanie pozwanego pod tym adresem. Pozwany wskazał, że przepis art.688<sup>(1)</sup> § 1 k.c. nie uzależnia odpowiedzialności za zobowiązania czynszowe od zameldowania danej osoby, lecz od faktycznego, stałego jej zamieszkiwania w lokalu. Pozwany podniósł, że skoro od (...) lat nie zamieszkuje w S. (...), to nie powinien ponosić odpowiedzialności za zobowiązania.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała żądanie pozwu w całości wskazując, że pozwany jest zameldowany na pobyt stały pod wskazanym adresem, to zgodnie z przepisem art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych należy uznać, że zamieszkuje w miejscu zameldowania na pobyt stały, dlatego informacja z Urzędu Gminy (...) z dnia 7 maja 2013 r. stanowi podstawę żądania pozwu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 10 marca 1993 r. w związku z umową o pracę J. N. (2) przydzielono lokal mieszkalny położony w W.(...).

Dowód:

- przydział mieszkania funkcyjnego – k.5

A. w jest księdze wieczystej nr (...) jako właściciel nieruchomości zabudowanej położonej w S.nr (...).

Dowód:

- wydruk księgi wieczystej (...) – k.10 – 12

Rodzice pozwanego otrzymali zamiast lokalu w W.lokal mieszkalny nr (...) położony w S.nr (...).

okoliczność bezsporna

Po otrzymaniu przez rodziców pozwanego lokalu w S., pozwany nigdy w nim nie zamieszkiwał. Kiedy rodzice pozwanego przeprowadzili się z W.do S., pozwany przez około 2 miesiące pracował i mieszkał we W., a na weekendy przyjeżdżał do swojej dziewczyny do S.. Od 2006 r. pozwany zamieszkał w S.nr (...) w domu rodziców swojej dziewczyny S. H.. Od tego czasu pozwany nieprzerwanie tam zamieszkuje. w 2007 r. pozwanemu i S. H.urodziło się dziecko. Przyszły teść nie chciał zameldować pozwanego obawiając się, że nie będzie chciał się później wyprowadzić.

Dowód:

- zeznania świadków: - P. H. – k.60

- A. W. – k.63

- zeznania pozwanego J. N. – k.63

W dniu 27 czerwca 2009 r. pozwany J. N. (1) zawarł związek małżeński z S. H..

Dowód:

- kserokopia odpisu skróconego aktu małżeństwa – k.39

Pismem z dnia 15 kwietnia 2010 r. umowa najmu lokalu mieszkalnego została wypowiedziana J. N. (2). Jednocześnie wskazano, że termin wypowiedzenia upływa 31 maja 2010 r., a termin do opuszczenia i wydania lokalu wyznaczono na dzień 16 czerwca 2010 r.

Dowód:

- pismo z dnia 15.04.2010 r. – k.6

- potwierdzenie odbioru – k.7

Pozwani J. N. (2) i J. N. (3) odmówili wydania zajmowanego lokalu.

Dowód:

- oświadczenie z dnia 16.06.2010 r. – k.8

- notatka służbowa – k.9

Pod adresem S. (...) zameldowani są J. N. (2), J. N. (3), J. N. (1), M. N. (1), A. S., M. N. (2), P. S., O. N. i R. C..

Dowód:

- pismo Urzędu Gminy (...) dnia 07.05.2013 r. – k.13

J. N. (2) i J. N. (3) zostali wezwani pismem z dnia 11 września 2013 r. do zapłaty 4 953,97 zł. Posiadają niezapłacone należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) w S.(...).

Dowód:

- ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty – k.14

- wysokość opłat z dnia 10.07.2011 r. i 10.08.2011 r.- 15 i 16

- wezwania do zapłaty – k.17, 18

- historia opłat miesięcznych – k.19

- zestawienia należności z odsetkami – k.20

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo przeciwko pozwanemu J. N. (1) jest bezzasadne.

Zgodnie z przepisem art.688<sup>1</sup> k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Jak wynika z powołanego przepisu, nie utożsamia on miejsca zamieszkania z miejscem zameldowania.

Pozwany wykazał, że nigdy nie mieszkał w lokalu położonym w S., a w szczególności, by zamieszkiwał w nim w okresie, za który dochodzone jest odszkodowanie za bezumowne korzystanie t. od stycznia 2011 r. do listopada 2013 r. Wskazać należy, że już z odpisu skróconego aktu małżeństwa wynika, że od 27 czerwca 2009 r. pozostawał w związku małżeńskim, co potwierdzają dodatkowo świadkowie P. H. i A. W., którzy jednoznacznie wskazali, że pozwany nigdy nie zamieszkiwał w S.(...), tylko po przeprowadzce rodziców z W. zamieszkiwał w domu rodziców swojej dziewczyny, a później żony.

W ocenie Sądu, pismo Urzędu Gminy (...) dnia 7 maja 2013 r. potwierdza tylko, jakie osoby są zameldowane w lokalu mieszkalnym nr (...) w S. (...). Powoływany przez stronę powoda przepis art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 139, poz.933) dotyczy pobytu stałego, a nie zamieszkiwania.

Pozwany w sposób logiczny zeznał, dlaczego nie został zameldowany przez ojca S. H.. Potwierdziły to zeznania świadka P. H.. Jednocześnie pozwany wskazał, że to jego ojciec zameldował wszystkich automatycznie w S.. Natomiast wskazać wypada, że założeniem ustawodawcy przy wprowadzeniu przepisu art.688<sup>1</sup> k.c. była ochrona interesów wynajmującego, która ułatwić miała realizację wierzytelności i zmniejszenie ryzyka nieściągalności (H. Ciepła, Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga trzecia, Zobowiązania t. 2 pod red. G. Bieńka, Wydawnictwo prawnicze LexisNexis, Warszawa 2007, s.295). Przepis ten jednak dotyczyć ma odpowiedzialności osób pełnoletnich stale z najemcą zamieszkujących, nie zaś zameldowanych w tym lokalu. Gdyby taka była wola ustawodawcy, niewątpliwie zamiast sformułowania „stale zamieszkujące” zawarły zwrot „stale zameldowanych”.

Zeznania świadków i pozwanego tworzą spójną o logiczną całość i nie sposób odmówić im wiarygodności.

Zdaniem Sądu, w odniesieniu do przepisu art.688<sup>1</sup> k.c. strona powodowa nie udowodniła, że pozwany w okresie, za który dochodzone jest odszkodowanie zamieszkiwał stale w lokalu nr (...) w S..

Jednak strona powodowa nie zwraca uwagi na nader istotną kwestię, że pozwany nie może odpowiadać na podstawie art.688<sup>1</sup> k.c., bowiem jak sama powódka wskazała, stosunek najmu z J. N. (2) już ustał i strona powodowa nie nalicza czynszu, lecz odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Zatem nie sposób w tym stanie faktycznym uznać, że pozwany J. N. (1) był posiadaczem lokalu nr (...) w S.(..).

Mając na względzie te okoliczności Sąd oddalił powództwo.