

Sygn. akt: I C 2066/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Monika Kopeczyńska

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2021 r. w Grudziądzu na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko K. T.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 900,00 (dziewięćset złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 2066/20**

## UZASADNIENIE

J. K. wniósł o zasądzenie od K. T. kwoty 4.667 zł tytułem pokrycia nakładów remontowych koniecznych do wykonania w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w G., po opuszczeniu go przez pozwaną. W uzasadnieniu pozwu powód zaznaczył, że przysługuje mu spółdzielcze prawo do ww. lokalu mieszkalnego. Pozwana korzystała z tego lokalu z dziećmi bez podstawy prawnej. W dniu 22 marca 2017 r. zapadł wyrok eksmisyjny nakazujący pozwanej wraz z małoletnimi dziećmi opuszczenie tego lokalu i wydanie go powodowi. Wyrok ten uprawomocnił się 22 września 2019 r. Mimo tego, pozwana nie wydała powodowi lokalu i przez wiele lat korzystała z niego nadal, nie ponosząc żadnych kosztów związanych z użytkowaniem lokalu. Nie czyniła również żadnych nakładów, choćby w postaci koniecznych remontów. Przeciwnie, w żaden sposób nie dbała o stan lokalu. Ostatecznie pozostawiła lokal w złym stanie, wymagającym wielu koniecznych nakładów remontowych. Koszt tych prac został wyszacowany przez powoda na kwotę 4.667 zł (k. 3-8 akt).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym, w którym zaskarżono nakaz w całości, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że wydanie lokalu powodowi nastąpiło w obecności komornika sądowego oraz trojga świadków pozwanej i jednego świadka powoda. Pozwana zdała lokal niezwłocznie, kiedy było to możliwe. W trakcie wydania lokalu powód trzykrotnie potwierdził komornikowi przyjmującemu klucze i prowadzącemu czynności egzekucyjne w związku z wyrokiem eksmisyjnym, że nie ma zastrzeżeń co do stanu lokalu będącego przedmiotem egzekucji. Pozwana podkreśliła, że mieszkanie zdała czyste, wymyte (wraz z oknami), pomalowane – mimo, że w takim lokalu nie mieszkała z powodem, gdyż miało ono ślady normalnego użytkowania. Zarzucanie jej, że nie dbała o lokal i

pozostawiła go w złym stanie technicznym nie zasługuje na uwzględnienie. Pozwana zaprzeczyła jakoby nie robiła opłat za mieszkanie, gdyż płaciła regularnie za wszystkie media. Pozwana dodała, że powód ma wobec niej dług pieniężny w kwocie kilkudziesięciu tysięcy złotych, którego nie udało się odzyskać mimo licytacji ruchomości powoda znajdujących się w spornym lokalu, którego dotyczy postępowanie. Według pozwanej, nie spłacając zobowiązania pozwany utrudniał powodce opuszczenie jego lokalu wraz z dwójką małoletnich dzieci (k. 17-18v akt).

Na rozprawie w dniu 3 lutego 2021 r. powód oświadczył, że lokal został zniszczony przez pozwaną po ustaniu umowy użyczenia, kiedy korzystała z niego bezumownie. Zostały zniszczone ściany i sufity w pokojach, w dużym pokoju parkiet, a w małym ściany, w łazience były przeróbki, których wcześniej nie było - są zniszczone płytki przy kabinie prysznicowej i szafce. Ściany trzeba tapetować w sypialni i dużym pokoju (k. 60v akt).

Pozwana wyjaśniała na rozprawie, że robili z powodem remont łazienki, zanim wprowadzili się do lokalu przy ul. (...), przy czym w okresie, kiedy powód nie mieszkał już w tym lokalu, pozwana dokupiła szafkę z umywalką, jednakże na skutek przesunięcia drugiej szafki, która już była w łazience, doszło do odkrycia za nią ściany, gdzie nie było położonych płytek. Nowa szafka z umywalką została umieszczona w miejscu poprzedniej szafki, którą przesunięto pod grzejnik. Nowa szafka jest mniejsza i nie zakrywa ściany, na której brakuje płytek. Pozwana zaznaczyła, że nie wymieniała płytek w łazience ani ich nie skuwała. Pozwana dodała, że lokal oddała powodowi w lepszym stanie niż był, kiedy się do niego wprowadziła. Mieszkanie oddała bowiem czyste i odświeżone. We wrześniu 2016 r. lokal miał normalne ślady użytkowania. Jak się strony rozstawały, to w łazience był brodzik do remontu, nie było szafki pod umywalką, w kuchni tapeta się odklejała, rolety w każdym pomieszczeniu były pourywane, okna i drzwi były stare. Pozwana zaznaczyła, że w trakcie korzystania z lokalu, nie remontowała go, jedynie wstawiła szafkę do łazienki pod umywalkę, podkleiła tapetę w kuchni, położyła tapetę w małym pokoju, bo ściany były brudne, odchodziła od nich farba w wyniku zalania łazienki. Pozwana zaprzeczyła, aby zniszczyła lokal, zostawiła dziury w ścianach lub sufitach (k. 60v-61 akt).

Pozwana dodała, że dwa pokoje, gdzie nie było tapet, były przed oddaniem lokalu odmalowane – sufity i ściany (k. 62v akt).

Sprawa została rozpoznana w postępowaniu uproszczonym (k. 1 akt).

### **Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:**

Prawomocnym wyrokiem z dnia 22 marca 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 2790/16 Sąd Rejonowy w Grudziądzu nakazał K. T. i jej dwóm małoletnim córkom, aby opuściły, opróżniły i wydały J. K. lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ul. (...). Sąd orzekł równocześnie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie eksmisji pozwanych do czasu złożenia im przez gminę – miasto G. oferty najmu lokalu socjalnego.

W sprawie eksmisyjnej Sąd ustalił następujący stan faktyczny, który jako bezsporny warto przytoczyć również jako podstawę faktyczną rozstrzygnięcia w tej sprawie.

Sąd ustalił, że powodowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G.. Lokal ten stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.. Powód uiszcza opłaty za lokal osobiście w kasie spółdzielni. K. T. wraz z dwiema małoletnimi córkami wprowadziła się do tego lokalu, albowiem strony tworzyły związek konkubencki. W dniu 14 maja 2014 r., po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, pozwana sprzedała swój udział w lokalu mieszkalnym byłemu mężowi za kwotę 45.000 zł, a większą część tych środków przekazała powodowi. W 2016 r. między stronami powstał konflikt, a od maja 2016 r. powód zaspokajał swoje potrzeby mieszkaniowe poza spornym lokalem. Od tego czasu przychodził sporadycznie do mieszkania, przeważnie pod nieobecność pozwanej. W czasie wizyt składanych w sierpniu i wrześniu 2016 r. powód zażądał, aby pozwana opuściła lokal. Pismem z dnia 9 maja 2016 r. powód działając przez pełnomocnika wezwał K. T., by wraz z córkami opróżniła i wydała mu lokal mieszkalny. Jednocześnie powód poinformował ją, że

w przeciwnym razie wytoczy powództwo i naliczy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Pismo zostało pozwanej doręczone w dniu 19 sierpnia 2016 r.

Sąd w sprawie eksmisyjnej ustalił również, że między stronami istnieje spór na tle finansowym. Pozwana wytoczyła przeciwko powodowi pozew o zwrot pożyczki w kwocie 40.000 zł. W dniu 6 marca 2017 r. w sprawie zarejestrowanej pod sygn. akt I C 18/17 Sąd Rejonowy w Grudziądzu wydał wyrok zaoczny, w którym zasądził od J. K. na rzecz pozwanej kwotę 40.000 zł.

Mając na uwadze opisany stan faktyczny Sąd uznał, że pozwana wraz z dziećmi korzystała z przedmiotowego lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia zawartej w sposób dorozumiany na czas nieoznaczony. Sąd przyjął, że powód wypowiedział pozwanej umowę użyczenia w dniu 19 sierpnia 2016 r., kiedy to otrzymała ona pismo zawierające żądanie opuszczenia lokalu datowane na dzień 9 maja 2017 r., a uwzględniając miesięczny okres wypowiedzenia liczony na koniec miesiąca kalendarzowego Sąd uznał, że okres wypowiedzenia zawartej między stronami umowy użyczenia upłynął z dniem 30 września 2016 r. Po tej dacie pozwana utraciła więc tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

**Dowód:** wyrok z uzasadnieniem w sprawie I C 2790/16 – kopia k. 54-59 akt sprawy

Remont mieszkania przy ul. (...) w G. przeprowadzony był ok. 3-4 lata przed rozstaniem stron, co miało miejsce w 2016 r. Przed wprowadzeniem się pozwanej do lokalu były kładzione płytki w łazience i kuchni, a ściany były malowane we wszystkich pokojach. W trakcie mieszkania stron, kiedy tworzyły one związek konkubencki, w lokalu były stare drzwi, przy czym nie było drzwi do małego pokoju, a w drzwiach do pokoju dziecięcego brakowało szyby. W trakcie związku stron zostały wstawione jedynie nowe drzwi do łazienki. W łazience była kabina prysznicowa i jedna szafka białego koloru. Na ścianie za szafką nie położono płytek, podobnie jak i za prysznicem. Kiedy pozwana mieszkała w lokalu po jego opuszczeniu przez powoda, wstawiła mniejszy prysznic, gdyż poprzedni był uszkodzony i zalewało sąsiadów. Wstawiła również szafkę z umywalką, gdyż wcześniej nie było w łazience umywalki. Z. szafką było przyłącze do umywalki. Szafkę pod umywalką można usunąć bez żadnego uszkodzenia płytek. Szafka biała stała tam, gdzie jest obecnie umywalka i zakrywała dziurę w ścianie bez płytek, która teraz została odkryta. Pozwana nie demontowała płytek, gdyż w miejscach, gdzie ich brakuje, nie były położone. Nie uzupełniła również ubytków w płytkach, których brakowało za starym prysznicem. Jak była robiona łazienka, to zostały trzy opakowania płytek i są one nadal w piwnicy powoda. W łazience można przestawić szafkę białą w miejsce umywalki i ściana bez płytek zostanie zakryta.

We wrześniu 2016 roku, kiedy upłynął termin wypowiedzenia umowy użyczenia, ściany w lokalu i sufity były zużyte po kilkuletnim wspólnym użytkowaniu mieszkania przez strony. Szyba w drzwiach do pokoju dziecięcego została uszkodzona wcześniej. Rolety okienne były uszkodzone, jak pozwana wprowadzała się do lokalu. Po rozstaniu stron pozwana położyła tapetę w pokoju dziecięcym przylegającym do łazienki. Tapeta została położona, gdyż brodzik w łazience był uszkodzony i wilgoć wybijała na ścianie od strony łazienki, odchodziła farba na ścianie. Powód nie wiedział, że pozwana wytapetowała mały pokój. Przed tapetowaniem pokoju farba na ścianach miała ze 4-5 lat.

Kiedy pozwana mieszkała w lokalu powoda jedynie z dziećmi, uiszczala opłaty za gaz i prąd. Nie opłacała opłat do spółdzielni mieszkaniowej, gdyż nie była do tego upoważniona.

Odkąd pozwana zamieszkała w lokalu powoda, żeliwne grzejniki nie były malowane. To były stare grzejniki.

Pozwana zajmowała lokal powoda po wyroku eksmisyjnym, gdyż oczekiwała na przyznanie jej przez gminę lokalu socjalnego. Nie mogła się wyprowadzić do innego lokalu, gdyż powód nie oddał jej 40 tyś. zł mimo wyroku sądowego. Nie miała więc pieniędzy na kaucję mieszkaniową w nowym lokalu i na wyprowadzkę. W listopadzie 2019 r. mogła wyprowadzić się z lokalu, gdyż kupiła mieszkanie z obecnym partnerem.

Pozwana zdała powodowi lokal w dniu 4 listopada 2019 r. w obecności komornika sądowego A. S. oraz czterech świadków, tj. ojca W. S., matki E. S., koleżanki K. P. i mężczyzny przywołanego przez powoda – J. S.. W dniu przekazywania kluczy do lokalu w obecności komornika sądowego powód nie zgłaszał zastrzeżeń co do wyglądu i stanu

lokalu. Zauważył, że w lokalu nie było mebli. Komornik wyjaśniła mu, że zostały zlicytowane w ramach egzekucji. Strony oglądały też piwnicę. Powód nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń i pretensji co do stanu piwnicy.

Pozwana przed wyprowadzką razem z matką E. S. i obecnym partnerem powódki odświeżyła całe mieszkanie, tj. wymalowała ściany w dwóch pokojach, we wszystkich pokojach wymalowała sufity, przedpokój pomalowała na białą. Na ścianach i sufitach nie było dziur, gdyż pozwana podczas mieszkania dbała o lokal. Pozwana przed wyprowadzką myła również wszystkie okna, płytki w łazience i kuchni oraz kaloryfery. Mieszkanie oddała czyste i wysprzątane. Nie brała żadnych mebli z kuchni.

**Dowody:** przesłuchanie pozwanej – k. 68-69 akt sprawy

zeznania świadków: A. S., W. S., E.

S., K. P. - k. 61-62v akt

zdjęcia lokalu z 4.11.2019 r. – k 39-41 akt sprawy i z 26.02.2021 r. – k. 67 akt sprawy

protokół z wydania lokalu – k. 38-38v akt sprawy

potwierdzenia uiszczenia opłat za gaz i prąd – k. 42-53 akt sprawy

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przesłuchanie pozwanej (powód się nie stawił na przesłuchanie mimo wezwania), zeznania świadków zawnioskowanych przez pozwaną i dowody z dokumentów przedłożonych przez pozwaną.

Sąd dał w całości wiarę przesłuchaniu pozwanej i zeznaniom świadków A. S., W. S., E. S. i K. P., gdyż zeznania te były zgodne, wzajemnie się uzupełniały i w znacznej części znajdowały potwierdzenie w złożonych do akt zdjęciach i innych dokumentach.

Wiarygodność dowodów z dokumentów, w tym zdjęć lokalu, nie została w żaden sposób podważona. Sąd nie znalazł powodów, żeby odmówić im mocy dowodowej. W związku z tym dowody te mogły stanowić podstawę ustaleń faktycznych.

Sąd pominął dowód z opinii biegłego zgłoszony w pozwie na okoliczność wyceny remontu mieszkania powoda po wyprowadzce pozwanej (k. 69 akt), gdyż powód w ocenie Sądu nie wykazał, że jego powództwo jest uzasadnione co do zasady. Przeprowadzenie tego dowodu było więc zbędne i zmierzałoby jedynie do przedłużenia postępowania.

Powód nie wykazał, aby pozwana – jak stwierdzono to w pozwie – podczas zamieszkiwania w jego lokalu, dokonała jego zniszczenia lub że oddała mu go w stanie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia 30 września 2016 r. lub z maja 2016 r., kiedy powód zamieszkał w innym lokalu. Zwrócić należy uwagę na to, że do 30 września 2016 r. – jak przyjął to wiążąco Sąd Rejonowy w sprawie I C 2790/16 – strony łączyła umowa użyczenia, pozwana posiadała więc tytuł prawny do korzystania z lokalu powoda. Do czasu wyprowadzki powoda, obie strony korzystały z lokalu przez kilka lat. W momencie rozstania stron lokal nie był odnowiony. Bezzasadne jest zatem żądanie powoda, że pozwana powinna mu wydać lokal wyremontowany i w istocie w lepszym stanie niż był w maju 2016 r. lub wrześniu 2016 r. Według art. 718 § 1 k.c. po zakończeniu użyczenia biorący do używania obowiązany jest zwrócić użyczającemu rzecz w stanie nie pogorszonym, jednakże biorący nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Skoro w momencie rozstania stron i ustania stosunku użyczenia lokal powoda nie był odnowiony, lecz nosił ślady zwykłego użytkowania, pozwana nie była nawet zobowiązana do jego odmalowania, co jednak uczyniła. Pozostawiła więc lokal w stanie lepszym niż był w momencie rozstania stron, tym bardziej, że zostawiła nową kabinę prysznicową, umywalkę w łazience i szafkę pod umywalką, których nie było na dzień rozstania stron. Nie zostało również wykazane, aby pozwana zniszczyła lokal w okresie korzystania z niego bez tytułu prawnego, tj. od 30 września

2016 r. do dnia wyprowadzki. Brak jest więc podstaw do zasądzenia jakiegokolwiek kwoty odszkodowania na rzecz powoda od pozwanej na mocy art. 415 k.c. z tytułu zniszczenia lokalu lub pogorszenia jego stanu. Odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu powód dochodzi w innej sprawie sądowej.

W tych okolicznościach powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Pozwana wygrała proces w całości, dlatego na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Sąd zasądził na jej rzecz od powoda kwotę 900 zł tytułem wynagrodzenia adwokata według stawki minimalnej (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz. U. poz. 1800 ze zm.).