Sygn. akt: ***I C 582/16***

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Sznura

po rozpoznaniu na rozprawie protokołowanej przez sekr. sąd. J. J. w dniu 16 listopada 2016 r.

sprawy z powództwa ***Gminy M. G.***

przeciwko ***J. S.***

o zapłatę

I. umarza postępowanie co do żądania zapłaty kwoty 21.757,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od kwoty 14.201,71 zł za okres od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 7.555,93 zł za okres od 25 lutego 2016 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej J. S. na rzecz powódki Gminy M. G. kwotę 11.407,72 zł (jedenastu tysięcy czterystu siedmiu złotych siedemdziesięciu dwóch groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 10.005,92 zł od dnia 01 stycznia 2016 r.,
- od kwoty 1.401,80 zł od dnia 25 lutego 2016 r.

w każdym przypadku do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od powódki Gminy M. G. na rzecz pozwanej J. S. kwotę 1.695,21 zł (jednego tysiąca sześciuset dziewięćdziesięciu pięciu złotych dwudziestu jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka ***Gmina M. G.*** domagała się zapłaty od pozwanej ***J. S.*** kwoty 42.992,34 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, w tym od kwoty 32.756,97zł od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty i od kwoty 10.235,37 zł od 25 lutego 2016 r. od dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania od strony pozwanej według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwana użytkuje bez tytułu prawnego lokal nr (...) położony w G. przy ul. (...), nie płacąc powódce odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Żądanie pozwu dotyczy okresu od 1 maja 2009 r. do 31 grudnia 2015 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 2 marca 2016 r. referendarz sądowy przy Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W ustawowym terminie sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wniosła pozwana, domagając się oddalenia powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniosła zarzut przedawnienia roszczenia „w znacznej części" oraz niewykazania wysokości żądania pozwu. Argumentowała, że opłaty eksploatacyjne dochodzone przez powódkę w

niniejszym postępowaniu nie mieszczą się w dyspozycji art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Zdaniem pozwanej powódka nie wykonując Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z 28 stycznia 2011 r. w przedmiocie złożenia oferty najmu lokalu socjalnego, przyczyniał się tym samym do powstania szkody. Kwestionowała również żądanie w zakresie odsetek.

Na rozprawie w dniu 16 listopada 2016 r. powódka cofnęła powództwo w zakresie kwoty 21.757,64 zł, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od kwoty 14.201,71 zł za okres od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 7.555,93 zł za okres od 25 lutego 2016r. do dnia zapłaty wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal nr (...) położony w G. przy ul. (...) w G. stanowi własność (...). Lokal ten jest zajmowany przez J. S. bez tytułu prawnego. Na mocy wyroku Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z 28 stycznia 2011 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I C 1237/10 nakazano pozwanej opuszczenie i opróżnienie ww. lokalu mieszkalnego. Wykonanie wyroku zostało wstrzymane do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

Okoliczności bezsporne, vide : wyrok Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z 28 stycznia 2011 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I C 1237/10, k. 9; wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego, k. 8.

W prowadzonym przez powodową (...) zestawieniu zaległości i przedpłat widnieje wpis obejmujący pozycję numeru ewidencyjnego (...) dotyczący lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...), a zajmowanego przez J. S. wskazujący, że na dzień 31 grudnia 2015 r. w związku z tym lokalem istnieją zaległości w opłatach w wysokości 32.756,97 zł oraz odsetkami w wysokości 10.235,37 zł.

Dowody : zbiorcze zestawienie zaległości, k. 10-19.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów, których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana w toku procesu przez strony, ich prawdziwość i rzetelność nie budziła również wątpliwości Sądu, dlatego Sąd uznał je w całości za wiarygodne i uwzględnił dokonując rekonstrukcji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było częściowo uzasadnione i w zakresie określonym w wyroku zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka dochodziła od pozwanej zapłaty odszkodowania za korzystanie z lokalu, do którego J. S. nie posiadała tytułu prawnego oraz odszkodowania uzupełniającego za dostawę do tego lokalu wody, odprowadzenie ścieków i wywóz śmieci oraz za energię elektryczną.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to co do zasady odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.

Zgodnie z treścią art. 225 k.c. w zw. z art. 224 §2 k.c. właściciel ma możliwość żądania od posiadacza w złej wierze wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy bez podstawy prawnej.

Żądanie ostatecznie dotyczyło okresu od marca 2013 r. do grudnia 2015 r. Na rozprawie w dniu 16 listopada 2016 r. powódka cofnęła powództwo w zakresie kwoty 21.757,64 zł, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi od kwoty 14.201,71 zł za okres od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 7.555,93 zł za okres od 25 lutego 2016 r. do dnia zapłaty wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie, co do którego został zgłoszony zarzut przedawnienia.

Zgodnie z treścią art. 203 §1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. W sprawie nie zachodziły zdaniem Sądu okoliczności wskazane w art. 203 §4 k.p.c. skutkujące uznaniem cofnięcia pozwu za niedopuszczalne.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, że powódka cofnęła pozew ze skutkiem prawnym i na mocy art. 355 §1 k.p.c. postępowanie umorzyć – jak w pkt I wyroku.

W efekcie powyższego przedmiot sporu sprowadzał się ostatecznie ustalenia, czy pozwana istotnie jest zobowiązania do zapłacenia powódce kwoty niepodlegającej umorzeniu z tytułu bezumownego korzystanie z nieruchomości należącej do powódki.

Z uwagi na treść zgłoszonego żądania i podstawę faktyczną, należało zatem dokonać jego oceny w kontekście art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów i zasobie mieszkaniowym gminy. Przy czym, z uwagi na to, że powódka dochodziła należności z dwóch różnych tytułów, żądanie zapłaty odszkodowania za zajmowanie i korzystanie z lokalu zweryfikowane musiało być zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy, a żądanie zapłaty wydatków poniesionych przez (...) na dostawę wody, odprowadzenie ścieków i wywóz nieczystości - określone w art. 18 ust. 2 i 3 ustawy jako odszkodowanie uzupełniające – zgodnie z ogólnymi zasadami wynagradzania za korzystanie z cudzej rzeczy, czyli w myśl przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 §2 k.c.

Odpowiedzialność wobec (...), za zapłatę odszkodowania, tym bardziej za dostawę do lokalu mediów, czy za wywóz nieczystości, wynika z faktu bezumownego zajmowania lokalu przez pozwaną, co stanowiło w niniejszej sprawie okoliczność bezsporną. Z tego względu pozwana obowiązana była co do zasady uiszczać należności z ww. tytułów na rzecz powódki. Uzupełniające odszkodowanie przewidziane w art. 18 ustawy, którego właściciel może dochodzić na ogólnych zasadach, obejmuje takie należności jak zgłoszone w nin. postępowaniu koszty dostarczenia wody, czy odprowadzania ścieków oraz wywóz śmieci – (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 18 maja 2012, wydanym w sprawie IV CSK 490/11).

Tym niemniej w ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała, by cała kwota nie podlegająca umorzeniu była jej należna.

W niniejszej sprawie Gmina z jednej strony jest właścicielem przedmiotowego lokalu, co do którego został wydany prawomocny wyrok nakazujący opróżnienie przedmiotowego lokalu przez pozwaną, z drugiej jednak strony ma obowiązek zapewnić lokal socjalny pozwanej, zgodnie z prawomocnym orzeczenie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z 28 stycznia 2011 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I C 1237/10, czego nie uczyniła. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wyraźnie stwierdza, że deliktem gminy jest niedostarczenie lokalu socjalnego mimo istnienia wyroku sądowego. W tej sytuacji za niesłuszne uznać należy żądanie powódki do naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego w pełnej wysokości utraconego czynszu, wynikającego z uchwał Rady Miasta. W takiej sytuacji zasadnym było w ocenie sądu urealnienie odszkodowania dochodzonego przez powódkę do połowy wartości przysługującej jej z tego tytułu. Wartość ta odpowiada wysokości czynszu, jaki pobierany jest na podstawie prawa miejscowego za lokale socjalne (50% stawki „normalnej"), a skoro to właśnie powódka ów lokal socjalny winna dostarczyć, to taką należność z tego tytułu od pozwanej mogłaby uzyskać. Nadto Sąd zweryfikował należności naliczone za zużycie mediów w postaci dostarczania zimnej wody oraz odprowadzania ścieków poprzez wyliczenie wartości tych mediów faktycznie zużytych (odprowadzonych) przez pozwaną, a nie wynikające z wyliczeń zaliczkowych. Z analizy dokumentów wynika, że w rzeczywistości dokonała ona ich zużycia w niższym zakresie, aniżeli dokonane zaliczkowo naliczenia. W tym celu sąd zsumował rzeczywiste koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków za okresy objęte rozliczeniami (półrocznymi), a następnie uzyskane kwoty dzielił przez ilość sześciu miesięcy składających się na ten okres. Dopiero od tak uzyskanych kwot zdaniem sądu można dochodzić należności ubocznych. Wskazać w tym miejscu należy, że za okres ostatniego półrocza tj. od lipca 2015 r. do grudnia 2015 r. strona powodowa nie przestawiła informacji o dokonanej korekcie, pomimo zobowiązania jej przez Sąd w tym zakresie w dniu 14 września 2016 r. pod rygorem skutków z art. 233 §2 k.p.c. W konsekwencji Sąd uznając, że strona powodowa w tym zakresie nie wykazała zasadności wysokości dochodzonego roszczenia, sąd nie miał też faktycznej możliwości wyliczenia rzeczywistych

kosztów poniesionych przez pozwaną z tego tytułu, a więc za to półrocze sąd nie nakazał zwrotu kosztów w zakresie tych mediów. Pozostałe opłaty wspólne z tytułu zużycia energii elektrycznej i odpadów komunalnych nie budziły wątpliwości sądu, dlatego też zostały uwzględnione w kwotach wskazanych przez stronę powodową, co obrazuje poniższe zestawienie tabelaryczne:

Okres	***Odszkodowanie***	***Woda zimna i ścieki***	***(...) elektryczna***	***Odpady komunalne***	***Suma***	***Odsetki***
(...)	221,54 zł	47,65 zł	1,08 zł	18,70 zł	288,97 zł	88,42 zł
(...)	221,54 zł	47,65 zł	1,08 zł	18,70 zł	288,97 zł	85,54 zł
(...)	221,54 zł	47,65 zł	1,08 zł	18,70 zł	288,97 zł	82,35 zł
(...)	221,54 zł	47,65 zł	1,08 zł	18,70 zł	288,97 zł	79,16 zł
(...)	221,54 zł	49,42 zł	1,08 zł	27,27 zł	299,31 zł	78,80 zł
(...)	233,71 zł	49,42 zł	1,08 zł	27,27 zł	311,48 zł	78,56 zł
(...)	233,71 zł	49,42 zł	1,08 zł	27,27 zł	311,48 zł	75,23 zł
(...)	233,71 zł	49,42 zł	1,08 zł	27,27 zł	311,48 zł	71,79 zł
(...)	233,71 zł	49,42 zł	1,08 zł	27,27 zł	311,48 zł	68,47 zł
(...)	233,71 zł	49,42 zł	1,08 zł	27,27 zł	311,48 zł	65,03 zł
(...)	233,71 zł	28,24 zł	1,08 zł	27,27 zł	311,48 zł	61,59 zł
(...)	233,71 zł	28,24 zł	1,80 zł	27,27 zł	312,2 zł	58,62 zł
(...) (...)	233,71 zł	28,24 zł	1,80 zł	27,27 zł	312,2 zł	55,17 zł
(...)	233,71 zł	28,24 zł	1,80 zł	21,42 zł	285,17 zł	47,35 zł
(...)	233,71 zł	28,24 zł	1,80 zł	21,42 zł	285,17 zł	44,20 zł
(...)	233,71 zł	28,24 zł	1,80 zł	21,42 zł	285,17 zł	41,15 zł

(...)	233,71 zł	35,3 zł	1,80 zł	21,42 zł	292,23 zł	38,94 zł
(...)	233,71 zł	35,3 zł	1,80 zł	21,42 zł	292,23 zł	35,61 zł
(...)	233,71 zł	35,3 zł	1,80 zł	21,42 zł	292,23 zł	32,59 zł
(...)	233,71 zł	35,3 zł	1,80 zł	21,42 zł	292,23 zł	29,37 zł
(...)	233,71 zł	35,3 zł	1,80 zł	21,42 zł	292,23 zł	26,14 zł
(...)	233,71 zł	35,3 zł	1,80 zł	21,42 zł	292,23 zł	23,38 zł
(...)	233,71 zł	60,9 zł	1,80 zł	21,42 zł	317,83 zł	23,27 zł
(...) (...)	233,71 zł	60,9 zł	1,80 zł	21,42 zł	317,83 zł	21,32 zł
(...)	233,71 zł	60,9 zł	1,80 zł	21,42 zł	317,83 zł	19,16 zł
(...)	233,71 zł	60,9 zł	1,80 zł	21,42 zł	317,83 zł	17,07 zł
(...)	233,71 zł	60,9 zł	1,80 zł	21,42 zł	317,83 zł	14,84 zł
(...)	233,71 zł	60,9 zł	1,80 zł	21,42 zł	317,83 zł	12,82 zł
(...)	233,71 zł	(brak korekty)	1,80 zł	21,42 zł	256,93 zł	8,62 zł
(...)	233,71 zł	(brak korekty)	1,80 zł	21,42 zł	256,93 zł	6,87 zł
(...)	233,71 zł	(brak korekty)	1,80 zł	21,42 zł	256,93 zł	5,18 zł
(...)	233,71 zł	(brak korekty)	1,80 zł	21,42 zł	256,93 zł	3,44 zł
(...)	233,71 zł	(brak korekty)	1,80 zł	21,42 zł	256,93 zł	1,75 zł

(...)	233,71 zł	(brak korekty)	1,80 zł	21,42 zł	256,93 zł	0 zł
	7885,29 zł	1233,76 zł	53,28 zł	770,05 zł	10005,92 zł	1401,80 zł

Od wskazanych kwot za poszczególne miesiące Sąd dokonał na podstawie przepisu art. 481 k.c. wyliczenia skapitalizowanych odsetek ustawowych, biorąc pod uwagę żądanie pozwu naliczania ich do dnia 31 grudnia 2015 r. Jednakże w odniesieniu do daty początkowej naliczania tych odsetek, sąd nie przyjął jej od 10-go każdego miesiąca, o co wnosiła powódka. Z przepisów prawa, stanowiących o odszkodowaniu za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, nie wynika bowiem obowiązek uiszczania tej należności do 10-go dnia każdego miesiąca. Natomiast z treści przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika wprost, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Świadczenie powyższe jest zatem świadczeniem stricte okresowym (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 22 marca 2013 r., sygn. akt I ACa 61/13). Jako że odszkodowanie o jakim mowa w ww. 18 ust. 1 płatne jest miesięcznie, a należna z tego tytułu za cały okres bezumownego korzystania z lokalu suma nie ma z góry określonej wysokości, w zakresie tym powództwo obejmowało w istocie szereg pojedynczych roszczeń o zapłatę, powstałych odrębnie za każdy miesiąc wskazany w pozwie. Z tego też względu sąd przyjął, że terminem wymagalności jest ostatni dzień danego miesiąca i w ten sposób dokonał wyliczenia skapitalizowanych odsetek od ww. należności. W konsekwencji - po skapitalizowaniu odsetek na dzień 31 grudnia 2015 r. - zasadnym również było, w oparciu o zasadę ze wspomnianego art. 481 k.c., a także art. 482 k.c. (zakaz anatocyzmu), zasadnym było zasądzić odsetki ustawowe od sumy roszczenia głównego (od kwoty 10.005,92 zł) od 1 stycznia 2016 r., zaś od skapitalizowanych odsetek (od kwoty 1.401,80 zł) od dnia wniesienia pozwu, tj. od 25 lutego 2016 r. każdorazowo do dnia zapłaty.

Konkludując sąd na mocy wskazanych powyżej przepisów zasądził od pozwanej J. S. na rzecz powódki Gminy M. G. sumę 11.407,72 zł wraz z odsetkami ustawowymi, na którą złożyła się: kwota 10.005,92 zł tytułem roszczenia głównego wraz z odsetkami naliczanymi od 1 stycznia 2016 r. oraz kwota 1.401,80 zł tytułem skapitalizowanych odsetek wraz z odsetkami naliczanymi od 25 lutego 2016 r. - każdorazowo do dnia zapłaty, o czym orzeczono w punkcie II, oddalając w punkcie III roszczenie w pozostałym zakresie.

Sąd rozstrzygając o kosztach w punkcie IV wyroku miał na uwadze treść art. 98 §§1 i 3 k.p.c. oraz 100 k.p.c. i §6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., nr 461), w związku z tym dokonał rozliczenia kosztów procesu z uwzględnieniem, że powódka uzyskała satysfakcjonujący ją rezultat w 26,53%, natomiast powództwo podlegało oddaleniu w 73,47%. Skoro całość kosztów postępowania poniosły strony, przy czym powódka poniosła koszty w kwocie 6.950 zł, zaś pozwana w wysokości 4.817 zł, to daje to sumę 11.767 zł. 73,47% od sumy kosztów procesu daje kwotę 8.645,21 zł, a tym samym po wzajemnej kompensacji należało obciążył powódkę kosztami procesu w kwocie 1.695,21 zł.

(...)

1. (...)

2. (...)