

Sygn. akt. I C 981/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego (del. do SO) Piotr Czernski

Protokolant: Rafał Marczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 listopada 2014 roku w L.

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko P. S. i E. S.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych P. S. i E. S. na rzecz powódki Gminy L. kwotę 65.639,45 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy sześćset trzydzieści dziewięć złotych i czterdzieści pięć groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych P. S. i E. S. solidarnie na rzecz powódki Gminy L. kwotę 2.256,00 zł (dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Sygn. akt **IC 981/13**

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 sierpnia 2013 roku powódka Gmina L. domagała się zasądzenia solidarnie na swoją rzecz od pozwanych P. S. i E. S. kwoty 181.958,53 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 129.466,42 zł od dnia 1.07.2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 52.492,11 zł od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych prawem.

W uzasadnieniu wyjaśniono między innymi, że pozwany P. S. na podstawie umowy najmu objął sporny lokal w najem. Z dniem 31.10.2006 r. powód na skutek wypowiedzenia rozwiązał z pozwanym najem lokalu nr (...) przy ulicy (...) w L.. Od 1.11.2006 r. pozwani zajmują bez tytułu prawnego lokal nr (...) w budynku przy ul. (...) w L., którego współwłaścicielem jest Gmina L. reprezentowana przez Zarząd (...) w L.. Pozwani nie uiszczają na rzecz powoda żadnych opłat za zajmowany lokal, w związku z tym za okres od dnia 01.11.2006 r. do dnia 30.06.2013 r. zalegają powodowi z opłatami za korzystanie z lokalu na kwotę 129.466,42 zł.

Ponadto z tytułu zwłoki w zapłacie opłat za lokal powód naliczył pozwanym odsetki ustawowe. Odsetki ustawowe powód naliczył za okres objęty pozwem. Odsetki ustawowe powód policzył oddzielnie od dnia wymagalności należności za każdy miesiąc do dnia 30.06.2013 r. Kwotę odsetek częściowych powód zsumował, co łącznie dało kwotę 52.492,11 zł. Zobowiązania pozwanych za zajmowany lokal i należnych odsetek ustawowych zawiera stan finansowy konta oraz sporządzone dodatkowo tabelaryczne zestawienie.

Pismem z dnia 10.07.2013 r., doręczonym pozwanym 15.07.2013 r., powód wezwał pozwanych do zapłaty całej dochodzonej pozwem kwoty. Do wezwania powód dołączył komputerowy wydruk stanu finansowego konta lokalu nr (...) przy ul. (...) w L.. Pozwani na wezwanie do zapłaty nie odpowiedzieli. (k. 2-3).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym pozwani domagali się oddalenia powództwa w całości. Jednocześnie podnieśli zarzut przedawnienia wierzytelności dochodzonej pozwem za okres od 1 listopada 2006 r. do 16 sierpnia 2010 r. (3 lata wstecz licząc od dnia wniesienia pozwu).

W uzasadnieniu pozwani wyjaśnili między innymi, że nie kwestionują faktu, że powód wypowiedział im umowę najmu lokalu mieszkalnego, a w związku z tym formalnie od 1 listopada 2006 r. zajmują lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) bez tytułu prawnego.

Pozwani podnosili też fakt, że na ten lokal mieszkalny ponieśli znaczne nakłady finansowe jeszcze przed zawarciem umowy najmu. Ponadto pozwani nie posiadają jakiegokolwiek innej nieruchomości, w której mogliby zamieszkać, po opróżnieniu tego lokalu. Pozwany P. S. jest inwalidą od 30 lat. Przeszedł operację przeszczepu nerki. Przeszczepiona nerka nie funkcjonuje. Od 2005 r. P. S. jest dializowany. Utrzymuje się z renty inwalidzkiej w wysokości 620,00 zł netto miesięcznie. Nie ma żadnych innych źródeł dochodu. Pozwana E. S. jest nauczycielką. Zarabia ok. 2.500,00 zł netto miesięcznie. Pozwani mają na utrzymaniu dwoje dzieci w wieku 19 i 13 lat. Nie są w stanie opłacać czynszu najmu w wysokości 2.000,00 zł miesięcznie.

Pozwani podnosili, że powód nie starał się w jakikolwiek polubowny sposób rozwiązać problemu, np. poprzez obniżenie wysokości czynszu ani też nie wszczął sprawy o eksmisję pozwanych z zajmowanego lokalu. W przypadku eksmisji pozwanych powód byłby zobowiązany do dostarczenia im lokalu socjalnego, w którym mogliby zamieszkiwać i który byłby stanowiąc opłacany. Powód dochodzi od pozwanych odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu wolnego, jaki mógłby otrzymywać za ten lokal oraz opłat za media, mając pełną świadomość tego, że pozwani nie byli w stanie w okresie dochodzonym pozwem i nadal nie są w stanie, płacić czynszu w takiej wysokości.

W związku z tym, w opinii pozwanych, działania powoda powinny podlegać ocenie w świetle art. 5 k.c., pod kątem ich zgodności z zasadami współżycia społecznego.

Ponadto pozwani kwestionowali roszczenia powoda także co do ich wysokości. Ustalając wysokość kwoty dochodzonej tytułem bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu powód przyjął, że na powyższą kwotę składa się kwota czynszu, jaki powód mógłby uzyskiwać, gdyby strony dalej łączyła umowa (czynsz tzw. wolny), naliczana w nawiązaniu do powierzchni lokalu, którą powód ustalił na 83,10 metra kwadratowego oraz kwoty opłat za korzystanie z lokalu, jakie pozwani byłiby zobowiązani ponosić, gdyby strony łączyła umowa najmu.

Pozwani podnosili, że zajmowany przez nich lokal w rzeczywistości ma powierzchnię mniejszą niż 83,10 metra kwadratowego. Powierzchnia lokalu została ustalona przez biegłego sądowego w sprawie zakończonej przed Sądem Okręgowym w Lublinie, o sygn. akt I C 585/07. W związku z tym niezasadne jest naliczanie kwoty czynszu, jaki powód mógłby uzyskiwać z tytułu najmu lokalu, od powierzchni większej niż rzeczywista.

Ponadto w okresie kiedy pozwani wynajmowali przedmiotowy lokal, obciążały ich opłaty stałe i zmienne - zależne od wskazań liczników pomiarowych, za korzystanie z lokalu. Opłatami stałymi były: opłaty za wywóz nieczystości, centralne ogrzewanie, energię ciepłą (opłata stała za co. i ciepłą wodę) oraz abonament za wodomierz. Część opłat stałych naliczana była w stosunku do powierzchni lokalu. Opłaty te, ze względu na przyjęcie przez powoda powierzchni lokalu większej niż rzeczywista, są zawyżone. Opłatami zmiennymi (zależnymi od wskazań liczników) były opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków. Tymczasem powód, tytułem odszkodowania, dochodzi kwot zryczałtowanych, także za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, niezależnie od faktycznego zużycia przez pozwanych tych mediów. Zdaniem pozwanych, dochodzenie przez powoda tytułem odszkodowania kwot zryczałtowanych, niezależnych od wskazań urządzeń pomiarowych, za zużycie wody i odprowadzanie ścieków jest niezasadne.

Niezależnie od powyższego, pozwani podnosili zarzut przedawnienia wierzytelności dochodzonej pozwem za okres od 1 listopada 2006 r. do 16 sierpnia 2010 r. (3 lata wstecz licząc od dnia wniesienia pozwu). Materialnoprawną podstawę roszczeń powoda o odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu, stanowią przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Roszczenia powoda o odszkodowanie z powodu bezumownego korzystania z lokalu ulegają przedawnieniu, na podstawie art. 118 Kodeksu cywilnego, z upływem 3-letniego terminu, jako roszczenia okresowe.

Stanowisko takie potwierdza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2012r., sygn. IV CSK 490/11, opublikowany w Lex Nr 1243072, w którym Sąd Najwyższy przyjął, że nadanie przewidzianym w art. 18 ust. 1 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego świadczeniom odszkodowawczym charakteru świadczeń okresowych, uzasadnia zastosowanie do ich dochodzenia, właściwego dla nich, trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy przyjął w wyroku z dnia 9 listopada 2012 r., sygn. IV CSK 303/12, opublikowanym w Lex Nr 1225407. (k. 60-62)

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanych z dnia 8 stycznia 2014 r. powódka, w związku z zarzutami zgłoszonymi w sprzeciwie od nakazu zapłaty, tj. zarzutem przedawnienia, zarzutem zawyżenia opłat stałych oraz zarzutem zawyżenia powierzchni lokalu mieszkalnego, podnosiła, że zobowiązania pozwanych z tytułu należności głównej za okres od sierpnia 2010 r. do końca czerwca 2013 r. wynoszą 55.180,49 zł oraz z tytułu odsetek ustawowych za zwłokę w zapłacie odszkodowania za okres od 31 sierpnia 2010 do 30 czerwca 2013 r. wynosi 9.617,66 zł.

Zmniejszenie odszkodowania z tytułu zmiany powierzchni lokalu - kolumna 4. zestawienia. Opierając się na wyroku Sądu Okręgowego sygn. akt I C 585/07 powód dokonał korekty powierzchni lokalu zajmowanego przez pozwanych o różnicę 2,39 m², co w efekcie za okres od sierpnia 2010 r. do czerwca 2013 r. spowodowało zmniejszenie zobowiązania pozwanych naliczanych od m² łącznie o kwotę 1.349,75 zł.

Powód dokonał również korekty zobowiązania pozwanych z tytułu zużycia ciepłej wody - kolumna 5. zestawienia. Korekty tej dokonano w oparciu o Zarządzenie nr (...) Dyrektora Zarządu (...) w L. z dnia 2.11.2009 r. Jednocześnie powód wyjaśnił, że pozwani pomimo zainstalowania w ich lokalu wodomierzy, nie składali powodowi oświadczeń co do ilości zużytej wody, w związku z tym powód za okres od sierpnia 2010 r. do października 2011 r. obciążał pozwanych za podgrzanie ciepłej wody w ilościach wynikających ze średniego zużycia ciepłej wody w okresach poprzednich. Natomiast od listopada 2011 r. do czerwca 2013 r. pozwani byli obciążani za podgrzanie ciepłej wody zgodnie z wyżej wymienionym zarządzeniem nr (...) Dyrektora (...). Ponieważ powód w wyniku oczywistej omyłki, błędnie przyjął obciążenie pozwanych za podgrzanie zimnej wody w ilości niezgodnej z zarządzeniem dyrektora nr (...), wartość ta została skorygowana za okres od listopada 2011 do czerwca 2013 r. na kwotę 4.801,60 zł - kolumna 5. zestawienia. Jednocześnie powód wyjaśnił, że obciążanie pozwanego za okres od sierpnia 2010 r. do końca października 2011 r. za podgrzanie zimnej wody nastąpiło na podstawie średniego zużycia z okresów poprzednich co jest korzystniejsze dla pozwanych niż na podstawie ryczału wynikających z zarządzenia nr (...) Dyrektora (...).

Odsetki w kwocie 9.617,66 zł - kolumna 8. zestawienia powód wyliczył od każdej kwoty częściowej za okres od dnia jej wymagalności do dnia 30 czerwca 2013 r. Jednocześnie powód wyjaśnił, że zapadalność należności za dany miesiąc powód ustalił na ostatni dzień każdego miesiąca. (k. 67-69)

W piśmie procesowym z dnia 24 stycznia 2014 r. pozwani wnosili o oddalenie powództwa w całości. Podtrzymali zgłoszony w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem za okres od 1 listopada 2006 r. do 16 sierpnia 2010 r. Kwestionowali również wysokość dochodzonego pozwem roszczenia, w tym także za okres od 17 sierpnia 2010 r. do 30 czerwca 2013 r.

Podnosili, że roszczenia powoda o odszkodowanie z powodu bezumownego korzystania z lokalu ulegają przedawnieniu, na podstawie art. 118 kodeksu cywilnego, z upływem 3-letniego terminu, jako roszczenia okresowe.

Stanowisko takie potwierdza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2012r., IV CSK 490/11, Lex nr 1243072 oraz wyrok z dnia 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/12, opublikowanym w Lex nr 1225407.

Ustalając wysokość kwoty dochodzonej tytułem bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu powód przyjął, że na powyższą kwotę składa się kwota czynszu, jaki powód mógłby uzyskiwać, gdyby strony dalej łączyła umowa (czynsz tzw. wolny), naliczana w nawiązaniu do powierzchni lokalu, którą powód ustalił na 83,10 m² oraz kwoty opłat za korzystanie z lokalu, jakie pozwani byliby zobowiązani ponosić, gdyby strony łączyła umowa najmu. W odpowiedzi na sprzeciw, powód dokonał korekty należności za okres od sierpnia 2010 r. do końca czerwca 2013 r., przyjmując powierzchnię przedmiotowego lokalu zgodną z opinią biegłego sądowego wydaną w sprawie o sygn. akt. I C 585/07. Powód nie ograniczył jednak powództwa. Ponadto powód w odpowiedzi na sprzeciw przyjął takie same zasady ustalenia wysokości dochodzonego odszkodowania, przyjmując do jego ustalenia kwotę czynszu, jaki mógłby uzyskiwać, gdyby strony nadal łączyła umowa najmu oraz opłaty za media wynikające z tej umowy. Przy czym kwoty opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków powód nadal wyliczył w sposób ryczałtowy.

W związku z wypowiedzeniem przez powoda umowy najmu, czego pozwani nie kwestionują, nie są zobowiązani do uiszczania na rzecz powoda czynszu ani innych opłat za używanie lokalu na dotychczasowych zasadach, ale odszkodowania, na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Przedłożone przez powoda zarówno do pozwu jak i sprzeciwu od nakazu zapłaty wyliczenia, nie mogą stanowić miarodajnej podstawy do oceny wysokości odszkodowania, jaką powód mógłby otrzymywać za bezumowne korzystanie przez pozwanych z jego lokalu.

W zakresie należności za zimną i ciepłą wodę oraz odprowadzanie ścieków, pomimo dokonania korekty należności w tym zakresie w odpowiedzi na sprzeciw, powód ustalił opłaty za korzystanie z tych mediów w sposób ryczałtowy, podczas, gdy zgodnie z rozwiązana umową najmu, należności te powinny być rozliczane na podstawie wskazań liczników. Wyliczenia powoda w tym zakresie nie odpowiadają więc wysokości, w jakiej pozwani byliby zobowiązani do ponoszenia opłat za te media na podstawie rozwiązanej umowy najmu. Pozwani nie kwestionują, że nie przekazywali powodowi informacji o wskazaniach liczników ciepłej i zimnej wody za poszczególne okresy rozliczeniowe za okres od 17 sierpnia 2010 r. do 30 czerwca 2013 r. Pozwani są gotowi na życzenie powoda udostępnić lokal, w celu spisania stanu wodomierzy.

Wpływ na ustalenie wysokości dochodzonego przez powoda odszkodowania może mieć ustalenie faktycznej powierzchni zajmowanego przez pozwanych lokalu (sygn. I C 585/07, k. 397-413 opinii biegłego sądowego mgr inż. J. P. z dnia 7.04.2008 r. - zgodnie z przedmiotową opinią, powierzchnia zajmowanego przez pozwanych lokal, ustalona według ustawy o ochronie praw lokatorów, wynosi 80,71 m². (k. 89-91)

W toku rozprawy w dniu 23 kwietnia 2014 r. pełnomocnik powódki ograniczył powództwo do kwoty 65.639,45 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie wyjaśnił, że na dochodzoną kwotę składa się należność główna w wysokości 55.560,86 zł oraz odsetki ustawowe w wysokości 10.078,59 zł zgodnie ze złożoną tabelą. Wysokość odszkodowania za jeden m² jest równa kwocie wylicytowanej przez pozwanego w drodze przetargu i wynosi 14,04 zł za jeden metr kwadratowy id dnia przetargu nie była zmieniana. Zatem wysokość odszkodowania za jeden metr² ze względu na inflację byłaby wyższa zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. (k. 101)

Wobec ograniczenia powództwa Sąd postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2014 r. umorzył postępowanie ponad żądanie zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 65.639,45 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty. Postanowienie to jest prawomocne. (k. 102)

W piśmie procesowym z dnia 9 września 2014 r. pozwani przyznali, iż od 1 listopada 2006 r. zajmują lokal bez tytułu prawnego. Przyznali, iż wolnorynkowa wartość czynszu najmu przedmiotowego lokalu, a tym samym wysokość należnego powódce odszkodowania, może odpowiadać kwotom obecnie dochodzony przez powódkę. (k. 114)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Zarząd (...) przejął mienie komunalne pozostałe po likwidacji Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w L. - uchwała nr (...) Rady Miejskiej w L. z 14 listopada 1996 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego miasta L. pod nazwą Zarząd (...) w L. (bezsporne)

Na posiedzeniu 20 stycznia 1997 r. Zarząd Miasta L. rozporządził 51 lokalami mieszkalnymi położonymi przy ulicy (...) i zdecydował jednogłośnie o przeznaczeniu dwóch lokali na mieszkania z czynszem regulowanym, zaś pozostałe skierował na sprzedaż albo oddanie w najem z czynszem wolnym. (wyciąg z protokołu - k. 28, 64 akt sprawy IC 585/07).

Organ nadzoru budowlanego dopuścił budynek mieszkalny wraz z lokalem pozwanego do użytkowania przed ogłoszeniem przetargu. W okresie późniejszym najemcy kierowali skargi do nadzoru budowlanego i Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w L., ale nieskutecznie.

Urząd Miejski (...) w L. skierował do wynajmu w drodze przetargu na zasadach czynszu wolnego 14 lokali położonych przy ulicy (...), w tym mieszkanie nr (...), których powierzchnię użytkową przyjęto na 81 m². (pismo - k. 65 akt sprawy IC 585/07)

5 marca 1997 r. w (...) i (...) ukazało się ogłoszenie o przetargu nieograniczonym na objęcie w najem lokali mieszkalnych położonych przy ulicy (...) o numerach: 10, 13, 16, 22, 25, 28, 31, 34, 37, 40, 43, 46 i 49 z czynszem wolnym. (k. 76 akt sprawy IC 585/07).

Do przetargu na lokal mieszkalny nr (...), położony przy ulicy (...), przystąpiło 24 oferentów. Lokal został wylicytowany przez P. S. ze stawką czynszu wolnego 12,00 zł/m². (protokół z przetargu - k. 85 akt sprawy IC 585/07)

Stawka czynszu wolnego ustalana była w trybie postępowania przetargowego przeprowadzonego w formie przetargu ustnego. (uchwała nr 194 - k. 79-80 akt sprawy IC 585/07)

Lokal nr (...) położony przy ulicy (...) miał powierzchnię użytkową ponad 80 m² w dacie przetargu, zabudowana część klatki schodowej była zaliczana do jego metrażu. Przed wystawieniem lokalu do przetargu jego powierzchnia, podobnie jak kilkunastu innych lokali, została powiększona przez zabudowanie części klatki schodowej, dobudowano ścianki i wstawiono drzwi.

Zabudowa ta była zgodna z przepisami prawa budowlanego (protokół z przetargu - k. 85; ogłoszenie o przetargu - k. 76; regulamin przetargu - k. 81; umowa najmu - k. 29-34; zestawienie powierzchni - k. 57; zeznania świadków J. G. - k. 282v i Z. M. - k. 282v; zawiadomienie - k. 305; decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta L. - k. 306 akt sprawy IC 585/07).

20 czerwca 1997 r. pomiędzy Gminą L. a P. S. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku położonym przy ulicy (...) o powierzchni użytkowej 81 m². (umowa najmu - k. 29-34, oświadczenie pozwanego - k. 338v akt sprawy IC 585/07)

Miesięczna stawka czynszu wolnego ustalona w drodze przetargu mogła podlegać zmianom raz do roku w drodze wypowiedzenia począwszy od 2000r. o kwotę wynikającą ze wskaźnika inflacji w stosunku do roku poprzedniego. (§ 3 ust. 2 uchwały nr 98/97 - k. 77-78 akt sprawy IC 585/07)

Powód na podstawie kolejnych uchwał Zarządu Miasta L., aneksami do umów najmu zmieniał wysokość stawek czynszu, uprzednio wypowiadając jego wysokość. Do 30 września 2002 r. czynsz liczony był od powierzchni 81 m². (bezsporne; wypowiedzenia wysokości czynszu - k. 40, 42, aneksy do umowy k. 202-205, 209-212 akt sprawy IC 585/07)

Po zakwestionowaniu przez mieszkańców budynku położonego w L. przy ulicy (...) metrażu mieszkań na wniosek powódki dokonano ponownego pomiaru (okoliczność bezsporna). Powierzchnia lokalu nr (...) została wyliczona na

81,06 m² według ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, zaś według Polskiej Normy na 83,1 m². Od 1 września 2002 r. dla lokalu czynsz był wyliczany od powierzchni 83,1 m². (zestawienie powierzchni - k. 57; aneksy do umów - k. 202-205 akt sprawy IC 585/07)

Zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości lokal mieszkalny nr (...) ma powierzchnię użytkową 80,71 m² według zasad obmiarów wynikających z ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, zaś według zasad obmiarów wynikających z Polskiej Normy (...) (...) - 82,66 m². (opinia biegłego sądowego - k. 397-412 akt sprawy IC 585/07).

Pozwany zalegał z zapłatą czynszu za lokal. Zadłużenie spłacał zgodnie z ugodą w ratach. (ugoda - k. 215, aneks - k. 213 akt sprawy IC 585/07)

Od 1 stycznia 2001 r. P. S. nie płacił opłat czynszowych i eksploatacyjnych za lokal, ponieważ nie zgadzał się z wyliczeniem ich wysokości. Powód kierował do pozwanego wezwania do zapłaty. (wezwania - k. 9, 11, 12, 14, potwierdzenia odbioru wezwań - k. 10, 13 akt sprawy IC 585/07).

Powód 8 listopada 2002r. skierował do pozwanego wypowiedzenie umowy najmu z dniem 31 grudnia 2002 r. (wypowiedzenie umowy - k. 44 i 423, doręczenie - k. 424 akt sprawy IC 585/07).

Z dniem 31 października 2006 r. powódka ponownie wypowiedziała P. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ulicy (...). (wypowiedzenie umowy - k.45 akt sprawy IC 585/07)

Wysokość odszkodowania za zajmowanie przez pozwaną przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego za 1 m² wynosi 14,04 zł. (okoliczność przyznana – k. 114)

Zadłużenie pozwaną wobec powoda za okres od 16 sierpnia 2010 r. do 30 czerwca 2013 r. za zajmowanie przez pozwaną przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego wraz z innymi należnościami związanymi z korzystaniem z lokalu wynosi 55.560,86 zł. Natomiast odsetki ustawowe naliczone od odszkodowania do dnia 30 czerwca 2013 r. wynoszą 10.078,59 zł. (zestawienia – k. 97-99; okoliczności uznane przez Sąd za przyznane w świetle stanowiska procesowego zawartego w piśmie – k. 113-114 oraz propozycji ugody – k. 117-119)

Stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody, które nie były kwestionowane przez strony. Sąd w całości obdarzył wiarą dowody z dokumentów poza protokołem przetargu na k. 85, w części w jakiej wynikało z niego, że lokal nr (...) przy ulicy (...) został wylicytowany przez M. F.. Z wyjaśnień pozwanego złożonych w sprawie IC 585/07, niekwestionowanych przez powódkę wynika, że on wylicytował lokal. Pozostałe dokumenty Sąd obdarzył wiarą, ponieważ nie budziły wątpliwości, co do ich autentyczności i nie były kwestionowane przez strony.

Zeznania świadków: J. G. (k.282v) i Z. M. (k. 282v) w całości zasługują na wiarę, ponieważ są logiczne i szczerze. Niewiele wnoszą jednak do sprawy. Wynika z nich jedynie, że zabudowa klatki schodowej i zaliczenie jej do powierzchni mieszkania jest zgodna z przepisami prawnymi, o ile ta zmiana była uzgodniona z projektantem.

Sąd podzielił wnioski płynące z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości, a na którą zgodnie powoływały się strony niniejszego procesu. (k. 397-412 akt sprawy IC 585/07).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo Gminy L. w kształcie ostatecznie podtrzymanym zasługuje na uwzględnienie. Okoliczności faktyczne pomiędzy stronami miały charakter bezsporny. Zgodnie zaś z treścią art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

(ust. 1) Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

(ust. 2) Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, 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.

(ust. 3) Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

(ust. 5) Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121).

Z kolei ocena zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwanych okazała się bezprzedmiotowa wobec ograniczenia powództwa. Natomiast zarzut pozwanych, iż dokonali w przedmiotowym lokalu nakładów nie mógł odnieść skutku, ponieważ w postępowaniu o sygn. akt IC 585/07 należności pozwanych wobec powódki z tego tytułu zostały już rozliczone. Przy czym, jak przyznał pełnomocnik pozwanych po zakończeniu wspomnianego postępowania, pozwani nie dokonali już jakichkolwiek nakładów na zajmowany lokal. (k. 100v)

Wniosek o zawieszenie postępowania z uwagi na prowadzone postępowanie o opróżnienie lokalu nie został przez Sąd uwzględniony, ponieważ rozstrzygnięcie tego rodzaju, z uwagi na okres, którego dotyczyło powództwo, nie miałyby jakiegokolwiek znaczenia w sprawie niniejszej. (k. 100v-101)

Brak jest też jakichkolwiek podstaw do uznania, że dochodzenie przez powódkę wskazanych wyżej kwot stanowi nadużycia prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. Pozwani, doprowadzając przez wiele lat do powstania wysokiego zadłużenia wobec powódki, nie mogą bowiem skutecznie powoływać się na zasady współżycia społecznego, skoro sami nie stosowali się w pełnym zakresie do tych zasad.

Rozstrzygnięcie o odsetkach uzasadnia treść art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c. w świetle, którego jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Z kolei zgodnie z art. 482 § 1 k.c., od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu pomiędzy stronami opiera się na regule art. 100 zd. 1 k.p.c.

W szczególności koszty procesu po stronie powódki obejmują;

- 9.098,00 zł – tytułem opłaty od pozwu (k. 1, 51)

- 3.600,00 zł – tytułem opłaty za czynności radcy prawnego zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu2.

Natomiast z uwagi na materialny charakter współuczestnictwa pozwanych koszty procesu po ich stronie obejmują;

- 17,00 zł – tytułem opłaty skarbowej (k. 116)

- 3.600,00 zł – tytułem opłaty za czynności radcy prawnego zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu3.

Łącznie zatem koszty procesu po obu jego stronach wynoszą: 16.315,00 zł.

Powód utrzymał się ze swymi żądaniami w 36%.

Pozwani winni zatem ponieść koszty procesu w kwocie:

$$16.315,00 \text{ zł} \times 36\% = 5.873,00 \text{ zł}.$$

Różnica podlegająca zasądzeniu na rzecz powódki z tego tytułu wynosi więc:

$$5.873,00 \text{ zł} - 3.617,00 \text{ zł} = 2.256,00 \text{ zł}.$$

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w sentencji.

1 Tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 150.

2 Tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490.

3 Tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490.