

Sygn. akt III C 1085/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2023 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Rejonowego Anna Szarek

Protokolant – stażysta Krzysztof Kłak

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2023 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (poprzednio Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.)

przeciwko K. J.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej K. J. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 16 756,94 zł (szesnastu tysięcy siedmiuset pięćdziesięciu sześciu złotych i dziewięćdziesięciu czterech groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 14 912,57 zł (czternastu tysięcy dziewięciuset dwunastu złotych i pięćdziesięciu siedmiu groszy) od dnia 23 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty,

- 1 844,37 zł (tysiąca ośmiuset czterdziestu czterech złotych i trzydziestu siedmiu groszy) od dnia 21 września 2020 roku do dnia zapłaty;

II odstępuje od obciążania pozwanej K. J. kosztami procesu w całości;

III zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie na rzecz radcy prawnej P. W. kwotę 2 952 (dwóch tysięcy dziewięciuset pięćdziesięciu dwóch) złotych, w tym należny podatek VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej K. J. z urzędu.

Sygn. akt III C 1085/21

UZASADNIENIE

wyroku z 23 marca 2023 r.

/w postępowaniu uproszczonym/

Pozwem z dnia 21 września 2020 roku Towarzystwo Budownictwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła o zasądzenie od K. J. kwoty 16.756,94 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 14.912,57 złotych od dnia 23 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty, tytułem należności głównej,

- 1.844,37 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem skapitalizowanych odsetek na opóźnienie od należności głównej wyliczonych na 22 kwietnia 2020 r. i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powód wskazał, że pozwana zajmuje bez tytułu prawnego lokal mieszkalny przy Al. (...) w S. i jest obciążana przez powoda odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu. Wyrokiem z dnia 18 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie nakazał pozwanej wydanie spornego lokalu powodowi. W związku z faktem, że pozwana nie regulowała zaległości z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, jak również nie wydała powodowi lokalu, powód pismem z dnia 27 maja 2019 r. wezwała pozwaną do zapłaty należności oraz do wydania lokalu. Dochodzona pozwem kwota obejmuje okres od czerwca 2017 r. do kwietnia 2020 r.

W dniu 10 marca 2021 roku Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z treścią żądania pozwu (ówczesna sygn. akt III Nc 1613/20).

Pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty sprzeciwem i wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana zarzuciła, że żądana przez powoda kwota jest zawyżona, a wyliczenia powoda nieczytelne. Ponadto wskazała, że oczekuje na lokal zamienny, w którym opłaty byłyby mniejsze, ale jej prośby w tym przedmiocie pozostają bez odpowiedzi. Zarzuciła również, że nadpłaca zaległości, a przed wniesieniem pozwu nie zaproponowano jej ugodowego rozwiązania sporu. Pozwana wniosła również o zwolnienie z kosztów sądowych i ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

Na skutek prawidłowego wniesienia sprzeciwu, nakaz zapłaty stracił moc.

Postanowieniem z 13 października 2021 r. Sąd zwolnił pozwaną od kosztów sądowych w całości oraz ustanowił dla pozwanej pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego.

Pismem z dnia 25 stycznia (...). pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika z urzędu, podtrzymała dotychczasowe stanowisko. Wskazała, że nie kwestionuje swojej odpowiedzialności co do zasady, ale w dalszym ciągu kwestionowała wysokość miesięcznego odszkodowania jak i sumę zadłużenia. Kwoty te nie uwzględniają złego stanu lokalu. Zarzuciła, że jej wpłaty nie były księgowane na zadłużenie objęte okresem żądania pozwu.

W piśmie z 29 czerwca 2022 r. powód przedstawił szczegółowe wyjaśnienie dochodzonej pozwem kwoty i złożył dalsze dokumenty stanowiące podstawę wysokości miesięcznego odszkodowania, jak i sumy zaległości.

Podczas rozprawy w dniu 17 marca 2023 r. pozwana zmieniła swoje stanowisko, wskazując, że nie kwestionuje dalej żądania pozwu co do wysokości, ale zarzuca, że jej wpłaty nie były zaliczane na poczet bieżących należności, ale na poczet najdalej wymagalnych, podczas gdy powinny być zaliczane na poczet zaległości bieżących.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem z dnia 18 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w punkcie I nakazał K. J. opróżnienie i wydanie (...) Centrum (...) (aktualnie Towarzystwu Budownictwa (...) sp. z o.o. w S.) w stanie wolnym od osób i rzeczy lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy al. (...). W punkcie II wyroku Sąd ustalił, że K. J. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie punktu I wyroku do czasu złożenia przez Gminę M. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Orzeczenie uprawomocniło się.

Dowód:

- wyrok z 18 listopada 2011 r. – k. 11.

Wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu naliczana jest w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Zgodnie z załącznikiem do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy M. S. na lata 2016 – 2020 – uchwały nr XXII/502/16 Rady Miasta S. z dnia 6 września 2016 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy M. S. na lata 2016 – 2020 miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasoby Gminy ustala się przy wykorzystaniu metody punktowej oceny wartości mieszkań z zastosowaniem wzoru: stawka czynszu = ilość punktów dla danego lokalu x wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² pow. użytkowej lokalu x wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu podzielone 12 miesięcy podzielone przez 51.

Minimalna stawka czynszu obliczana jest w wysokości dla lokalu mieszkalnego o liczbie punktów równej 13.

Stawka czynszu za lokal socjalny równa jest połowie stawki minimalnej.

Wskaźnik procentowy wartości odtworzeniowej 1m² lokalu równy jest 1%.

Zgodnie z załącznikiem do wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy M. S. na lata 2016 – 2020 – uchwały nr XXII/502/16 Rady Miasta S. z dnia 6 września 2016 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy M. S. na lata 2016 – 2020 kryteria punktowego różnicowania stawek czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali mieszkalnych są następujące:

- 1) ogólny stan techniczny budynku – skala od minus 8 do 10 punktów:
 - dostateczny stan techniczny – 7 pkt;
- 2) wyposażenie budynku i lokalu w instalacje techniczne – skala od minus 2 do 6 pkt :
 - instalacja gazowa z kuchenką gazową lub instalacją elektryczną z kuchenką elektryczną – 2 pkt,
 - instalacja wodociągowa – 2 pkt,
 - instalacja kanalizacyjna – 2 pkt;
- 3) atrakcyjność użytkowa lokalu – skala od minus 4 do 12:
 - łazienka z wc w lokalu (wydzielone pomieszczenie z rozprowadzoną instalacją wodociągowo – kanalizacyjną – 12 pkt,
 - 2 pokoje + kuchnia – 3 pkt;
- 4) lokalizacja wg dzielnic i osiedli, zgodnie z podziałem administracyjnym miasta – skala od 1 do 7 pkt:
 - śródmieście – osiedla: Centrum – 7 pkt;
- 5) atrakcyjność usytuowania lokalu mieszkalnego:
 - piętra I, II, III w budynku bez dźwigu i pozostałe piętra w budynku z dźwigiem - 3 pkt,
 - lokal z oknami na podwórze – minus 1 pkt,
 - lokal wspólny – minus 6 pkt;
- 6) utrzymanie czystości w budynku i na posesji – skala od minus 1 do 3 pkt:
 - sprzątnięcie budynku i przyległej posesji – 3 pkt.

Uchwały Gminy M. S. stanowią podstawę dla (...) sp. z o.o. w S., które stosuje tożsame zasady przy ustaleniu czynszu najmu.

Dowód:

- uchwała nr XII/502/16 z dnia 6 września 2016 r. z załącznikami – k. 178-192,

- uchwała nr 25 z 10 października 2012 r. z załącznikami – k. 171-175,

- uchwała nr 33/2012 z 13 grudnia 2012 r. – k. 175v,

- uchwała nr 34/2012 z 31 grudnia 2012 r. – k. 176-176v,

- uchwała nr 19/2013 z 16 października 2013 r. – k. 177-178.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody (...) z 28 września 2016 r. od 1 października 2017 r. wartość odtworzeniowa 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta S. wynosi 4.106 zł.

Dowód:

- obwieszczeniem Wojewody (...) z 28 września 2016 r. – k. 170.

Punktacja lokalu numer (...) położonego w S. przy al. (...) wynosi 35 punktów, w tym:

- 1) instalacja gazowa z kuchenką gazową lub instalacja elektryczna z kuchenka elektryczną + 2 pkt,
- 2) instalacja wodociągowa + 2 pkt,
- 3) instalacja kanalizacyjna + 2 pkt,
- 4) łazienka z wc w lokalu + 12 pkt,
- 5) pokoje w układzie ciągłym – 1 pkt,
- 6) 2 pokoje + kuchnia +3 pkt.
- 7) lokalizacja +7 pkt,
- 8) lokal z oknami na podwórze –1 pkt,
- 9) sprzątanie budynku i przyległej posesji + 5 pkt,
- 10) piętra I, II, III w budynku bez dźwigu i pozostałe piętra w budynku z dźwigiem + 3 pkt,
- 11) dopuszczający stan techniczny – stopień technicznego zużycia 31-50% +7 pkt,
- 12) lokal wspólny – 6 pkt.

Dowód:

- punktacja lokalu – k. 156.

Lokal numer (...) położony w S. przy al. (...) ma 75,08 m².

Niesporne.

Wysokość odszkodowania dla lokalu komunalnego o pow. 75,08 m² i 35 punktach wynosi 528,56 zł. Stanowi wynik iloczynu punktacji lokalu, wartości odtworzeniowej i wskaźnika %, podzielonych przez 12 miesięcy, a następnie przez 51 punktów, oraz pomnożonych przez powierzchnię lokalu, zgodnie ze wzorem uchwały XXII/502/16 Rady Miasta S. z dnia 6 września 2016 roku – $((((\dots) \%) : 12) : 51) \times 75,08 = 7,04 \times 75,08 = 528,56 \text{ zł}$.

Dowód:

- uchwała nr XII/502/16 z dnia 6 września 2016 r. z załącznikami – k. 178-192,
- uchwała nr 25 z 10 października 2012 r. z załącznikami – k. 171-175,
- uchwała nr 33/2012 z 13 grudnia 2012 r. – k. 175v,
- uchwała nr 34/2012 z 31 grudnia 2012 r. – k. 176-176v,
- uchwała nr 19/2013 z 16 października 2013 r. – k. 177-178,
- obwieszczeniem Wojewody (...) z 28 września 2016 r. – k. 170.

W okresie od czerwca 2017 r. do grudnia 2017 r. opłaty za bezumowne zajmowanie lokalu numer (...) położonego w S. przy al. (...) wynosiły 576,10 zł, w tym 526,56 zł odszkodowania oraz 49,54 zł zaliczek na poczet pobranej w lokalu wody, odprowadzenia ścieków oraz gospodarowania odpadami komunalnymi.

Łącznie w okresie tym była to kwota 4.032,70 zł, uwzględniająca nadpłatę z tytułu rozliczenia mediów za 2016 r. w wysokości 166,34 zł.

K. J. dokonywała częściowych opłat za zajmowany lokal. W okresie od czerwca 2017 r. do grudnia 2017 r. uiściła kwotę 4.4923,40 zł. Wpłaty te były księgowane na poczet najdalej wymagalnych zaległości, jeszcze sprzed czerwca 2017 r.

Dowód:

- rozliczenie lokalu – k. 14,
- rozliczenie mediów – k. 157v.

W okresie od stycznia 2018 r. do grudnia 2018 r. opłaty za bezumowne zajmowanie lokalu numer (...) położonego w S. przy al. (...) wynosiły 576,10 zł, w tym 526,56 zł odszkodowania oraz 49,54 zł zaliczek na poczet pobranej w lokalu wody, odprowadzenia ścieków oraz gospodarowania odpadami komunalnymi.

Łącznie w okresie tym była to kwota 6.833,39 zł uwzględniająca nadpłatę z tytułu rozliczenia mediów za 2017 r. w wysokości 79,81 zł.

K. J. dokonywała częściowych opłat za zajmowany lokal. W okresie od stycznia 2018 r. do grudnia 2018 r. uiściła kwotę 10.414,27 zł. Wpłaty te były księgowane na poczet najdalej wymagalnych zaległości, jeszcze sprzed czerwca 2017 r.

Dowód:

- rozliczenie lokalu – k. 15,
- rozliczenie mediów za 2017 r. – k. 159.

W okresie od stycznia 2019 r. do kwietnia 2019 r. opłaty za bezumowne zajmowanie lokalu numer (...) położonego w S. przy al. (...) wynosiły 576,10 zł, w tym 526,56 zł odszkodowania oraz 49,54 zł zaliczek na poczet pobranej w lokalu wody, odprowadzenia ścieków oraz gospodarowania odpadami komunalnymi.

W okresie od maja 2019 r. do czerwca 2019 r. opłaty za bezumowne zajmowanie lokalu numer (...) położonego w S. przy al. (...) wynosiły 149,65 zł, w tym 102,11 zł odszkodowania oraz 47,54 zł zaliczek na poczet pobranej w lokalu wody, odprowadzenia ścieków oraz gospodarowania odpadami komunalnymi.

W okresie od lipca 2019 r. do grudnia 2019 r. opłaty za bezumowne zajmowanie lokalu numer (...) położonego w S. przy al. (...) wynosiły 153,89 zł, w tym 102,11 zł odszkodowania oraz 51,78 zł zaliczek na poczet pobranej w lokalu wody, odprowadzenia ścieków oraz gospodarowania odpadami komunalnymi.

Łącznie w okresie tym była to kwota 3.396,40 zł, uwzględniająca nadpłatę z tytułu rozliczenia mediów za 2018 r. w wysokości 130,64 zł.

K. J. dokonywała częściowych opłat za zajmowany lokal. W okresie od stycznia 2019 r. do grudnia 2019 r. uiściła kwotę 6.798,05 zł. Wpłaty te były księgowane na poczet najdalej wymagalnych zaległości, jeszcze sprzed czerwca 2017 r.

Dowód:

- rozliczenie lokalu – k. 16,

- rozliczenie mediów za 2018 r. – k. 160.

W okresie od stycznia 2020 r. do lutego 2020 r. opłaty za bezumowne zajmowanie lokalu numer (...) położonego w S. przy al. (...) wynosiły 161,77 zł, w tym 102,11 zł odszkodowania oraz 59,66 zł zaliczek na poczet pobranej w lokalu wody, odprowadzenia ścieków oraz gospodarowania odpadami komunalnymi.

W okresie od marca 2020 r. do kwietnia 2020 r. opłaty za bezumowne zajmowanie lokalu numer (...) położonego w S. przy al. (...) wynosiły 163,27 zł, w tym 103,61 zł odszkodowania oraz 59,66 zł zaliczek na poczet pobranej w lokalu wody, odprowadzenia ścieków oraz gospodarowania odpadami komunalnymi.

Łącznie w okresie tym była to kwota 650,08 zł, uwzględniająca nadpłatę z tytułu rozliczenia mediów za 2019 r. w wysokości 11,66 zł.

K. J. dokonywała częściowych opłat za zajmowany lokal. W okresie od stycznia 2020 r. do kwietnia 2020 r. uiściła kwotę 650,08 zł. Wpłaty te były księgowane na poczet najdalej wymagalnych zaległości, jeszcze sprzed czerwca 2017 r.

Dowód:

- rozliczenie lokalu – k. 17,

- rozliczenie mediów za 2018 r. – k. 168.

Wprowadzona zmiana wysokości odszkodowania od maja 2019 r. wynikała z nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego, o czym Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z o.o. w S. informowało K. J..

Dowód:

- zawiadomienie z 4 marca 2019 r. – k. 161,

- oświadczenie – k. 162.

Wpłaty w powyższym okresie były księgowane na poczet najdalej wymagalnych zaległości, jeszcze sprzed czerwca 2017 r. Zaległości te objęte były postępowaniem egzekucyjnym i K. J. dokonywała wpłat u Komornika Sądowego, który zajął również część jej emerytury. K. J. dokonując wpłat nie wskazywała na poczet jakiej należności dokonuje wpłaty. Była przekonana, że są one księgowane na poczet bieżących należności.

Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w S. informowało K. J. o aktualnej wysokości odszkodowania.

Dowód:

- nakaz zapłaty z 7 maja 2015 r. – k. 169,
- zeznania K. J. – k. 131-132,
- zawiadomienia o wysokości opłat z dowodami doręczenia – k. 157, 163, 164-164v, 165-165v, 166-166v, 167.

Suma odsetek za opóźnienie od opłat za lokal numer (...) położony w S. przy al. (...), naliczonych od 11 dnia każdego miesiąca, za okres od czerwca 2017 r. do kwietnia 2020 r. wynosi 1.844,37 zł.

Dowód:

- rozliczenie odsetek – k. 18.

Pismem z dnia 27 maja 2019 r. Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w S. wezwał K. J. do opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy al. (...) oraz do zapłaty kwoty 50.154,87 zł odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Wezwanie to pozostało bez odpowiedzi.

Dowód:

- wezwanie do wydania lokalu i zapłaty z dowodem odbioru – k. 12-13.

Zaległość z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu numer (...) położonego w S. przy al. (...), za okres od czerwca 2017 r. do kwietnia 2020 r. wynosi 14.912,57 złotych. Odsetki wynoszą 1.844,37 złotych.

Niesporne.

K. J. w okresie od czerwca 2017 r. do kwietnia 2020 r. zajmowała lokal mieszkalny numer (...) położony w S. przy al. (...). W okresie tym lokal wchodził w skład zasobów Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w S., a następnie Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w S..

Na mocy uchwały nr 31/2020 z dnia 10 listopada 2020 roku Zgromadzenia Wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. oraz uchwały nr 62/2020 Zgromadzenia Wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nastąpiło łącznie na podstawie przepisu art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych w drodze przeniesienia całego majątku (łączenie przez przejęcie) (...) spółki z o.o. w S. (spółka przejmowana) przez (...) Spółkę z o.o. w S. (spółka przejmująca).

Dowód:

- zeznania K. J. – k. 131-133,
- wydruk KRS – 150-155.

K. J. utrzymuje się z emerytury w kwocie 962,68 złotych miesięcznie, pozostała część świadczenia jest objęta zajęciem komorniczym. Nie posiada żadnego majątku. Jest osobą schorowaną.

Dowód:

- zaświadczenie z ZUS – k. 67,

- dokumentacja medyczna – k. 70-75.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

Powódka domagała się zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy Al. (...) za okres od czerwca 2017 r. do kwietnia 2020 roku. Bezumowne zajmowanie przez pozwaną lokalu należącego do powoda było podstawą faktyczną żądania pozwu.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi przepis art. 18 ust. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610) w brzmieniu obowiązującym w spornym okresie, zgodnie z treścią którego:

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

W okresie objętym żądaniem pozwu powyższy przepis został znowelizowany. Ustawą z dnia 22 marca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 756) o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw artykułowi temu nadano brzmienie:

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
2. 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.
3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
- 3a. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Obowiązek pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania, o której mowa w ust. 3, a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, ciąży na gminie.

Znowelizowany przepis art. 18 ust. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 wszedł w życie z majem 2019 r., zgodnie z art. 23 ww. ustawy nowelizującej.

Ponadto przepis art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) stanowi, że w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, z

uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu oraz ogólnego stanu technicznego budynku. Zgodnie natomiast z art. 8 tej ustawy Jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki: w przypadku gminy - zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 4. Zgodnie natomiast art. 21 ust. 1 ww. ustawy Rada gminy uchwała:

- 1) wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- 2) zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel.

Stan faktyczny sprawy był częściowo niesporny. Pozwana nie kwestionowała twierdzeń pozwu, że zajmuje lokal powoda bez tytułu prawnego i z tego tytułu obowiązana jest uiszczać, co do zasady, na jego rzecz odszkodowanie. Potwierdza to również załączony do pozwu wyrok eksmisyjny wobec pozwanej.

Pozwana zaprzeczyła natomiast zasadności żądania pozwu co do wysokości, podnosząc, że wysokość odszkodowania jest zawyżona oraz że w spornym okresie dokonywała na poczet spłaty zadłużenia wpłat, które nie zostały uwzględnione.

Po złożeniu przez stronę powodową repliki na sprzeciw pozwana, reprezentowana już wówczas przez zawodowego pełnomocnika z urzędu, oświadczyła, że nie kwestionuje już żądania pozwu co do wysokości.

Niemniej wskazać przy tym należy, że stawki czynszu przekładające się na wysokość żądanego odszkodowania są w ocenie Sądu prawidłowo wyliczone na podstawie uchwały nr XXII/502/16 Rady Miasta S. z dnia 6 września 2016 roku i obwieszczenia Wojewody (...) z 28 września 2016 r. Akty te mają charakter aktów prawa miejscowego powszechnie obowiązującego, wiążą zatem zarówno powoda, jak i pozwaną. Dalej wskazać należy, że ww. stawki zostały wyliczone przez powoda przy uwzględnieniu powierzchni lokalu (której pozwana nie kwestionowała na jakimkolwiek etapie postępowania) oraz punktacji lokalu. Punktacja ta została przez pozwaną początkowo zakwestionowana, pozwana powołała się na fatalny stan techniczny lokalu, jak i kamienicy w której lokal się znajduje, jednak zarzut niewykazania roszczenia co do wysokości po złożeniu repliki na sprzeciw, jak już wskazano, został cofnięty, zatem uznać należało, że punktacja ta, mająca wpływ na wysokość odszkodowania, również jest niesporna, a nawet gdyby była sporna, to pozwana nie powołała na tę okoliczność na tę okoliczność żadnego dowodu, gdyż zgłoszony przez nią wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości nie mógłby zmierzać do wykazania okoliczności stanowiących podstawę ustalenia punktacji lokalu.

Dla jasności wskazać należy, że pozwana w swoich zeznaniach akcentowała niezrozumiałą dla niej nagłą obniżkę czynszu (odszkodowania), która spowodowała, że powzięła wątpliwości co do prawidłowej wysokości czynszu (odszkodowania) poprzednio wyliczonego. Również i tę okoliczność powód wyjaśnił w replice na sprzeciw wskazując, że wynikała ona ze zmiany prawa, korzystnej dla pozwanej. Do maja 2019 r. pozwana uiszczała czynsz (odszkodowanie) w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...)). Orzekając o eksmisji pozwanej z lokalu Sąd przyznał jej uprawnienie do lokalu socjalnego, w związku z czym od maja 2019 r. zastosowanie znalazł art. 18 ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) – wprowadzony ustawą z dnia 22 marca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 756) ustawa o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych (...), zgodnie z którym osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu.

Wraz z wejściem w życie ww. przepisu powód dostosował naliczane odszkodowanie do nowych przepisów, co skutkowało znaczną obniżką odszkodowania.

Jak wynika z kartotek konta za poszczególne lata objęte żądaniem pozwu powód obciążał również pozwaną zaliczkami na poczet pobranej w lokalu zimnej wody, odprowadzonych ścieków i gospodarowania odpadami komunalnymi. Zaliczki te były jednak przez powoda rozliczane, a nadpłaty uwzględniane w kartotekach. Pozwana nie kwestionowała prawidłowości tych rozliczeń.

Nietrafny i niewykazany okazał się zarzut pozwanej, że powód nie zaliczył dokonywanych przez nią wpłat na poczet bieżących płatności. Ciężar dowodowy wykazania spełnienia świadczenia spoczywał na pozwanej. Pozwana nie wykazała zaś, aby dokonywane przez nią wpłaty przebiegały inaczej niż wynika to z kartotek konta lokalu złożonych przez powoda za poszczególne lata. Pomimo korzystania przez pozwaną z pomocy zawodowego pełnomocnika pozwana nie przedstawiła chociażby jednego dowodu wpłaty, który podważałby dokumenty księgowe powoda. Jej zaś zeznania są w tym zakresie niewystarczające, jako zbyt ogólnikowe i nieprecyzyjne w stopniu, który uniemożliwił dokonanie na ich podstawie ustalenia konkretnych faktów.

Co więcej pozwana zeznała, że dokonując wpłat nie wskazywała jaką należność spłaca. W takiej zaś sytuacji powód mógł, stosownie do art. 451 §3 k.c., zgodnie z którym w braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego, zaliczać wpłaty pozwanej dokonywane w okresie objętym żądaniem, na poczet długów najdalej wymagalnych, nieobjętych żądaniem pozwu, a nakazem zapłaty w sprawie I Nc 904/15. Powyższego nie zmienia art. 451 §2 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym wierzyciel zaliczył otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu, nawet w sytuacji niezłożenia przez wierzyciela pokwitowania ze wskazaniem, na poczet którego z długów zalicza wpłatę. Jak bowiem wskazał SN w wyroku z dnia 17 listopada 2016 r., sygn. akt IV CSK 57/16: Błędny jest pogląd, zgodnie z którym w razie niezłożenia przez wierzyciela w pokwitowaniu oświadczenia na rzecz jakiego długu ma być dane świadczenie zarachowane prawo do zarachowania zachowuje dłużnik. Pogląd ten w zasadzie wykluczałby stosowanie art. 451 § 3 k.c., mającego sens tylko wtedy, gdy istnieją ramy czasowe, w których oświadczenie o zarachowaniu świadczenia może zostać złożone. Nie jest więc trafne stanowisko, że gdy wierzyciel nie wskazał sposobu zarachowania określonego w art. 451 §2 k.c., to wówczas następuje powrót do reguły zarachowania określonej w art. 451 §1 k.c.

W konsekwencji zarzut pozwanej o nieprawidłowym zaliczaniu dokonywanych przez nią wpłat jest nie tylko niewykazany, ale i nietrafny w świetle art. 451 k.c. Dokonywane przez pozwaną wpłaty, co prawda były dokonywane w okresie objętym żądaniem pozwu, ale były i prawidłowo zaliczane na poczet zaległości sprzed czerwca 2017 r., zatem nie mogły wpłynąć na zmniejszenie odpowiedzialności pozwanej w zakresie zgłoszonego w pozwie roszczenia.

Nietrafny był również zarzut pozwanej o braku próby ugodowego rozwiązania sporu. Powód poprzedził pozew wezwaniem do zapłaty, na które pozwana nie odpowiedziała, a przynajmniej tego nie wykazała.

Nietrafny jest również zarzut, że pozwana oczekuje i upomina się o przyznanie jej w wyroku lokal socjalny, ale go nie otrzymuje, co wpływa na wysokość jej zadłużenia. Okoliczność ta nie zwalnia bowiem pozwanej z odpowiedzialności za zapłatę za zajmowanie lokalu powoda. Uprawnienie do lokalu socjalnego ma na celu ochronę pozwanej przed bezdomnością, pozwana może samowolnie opuścić lokal, a jeżeli tego zrobić nie chce lub nie może, to powód może od niej żądać odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Co również istotne stanowisko pozwanej uwzględnił ustawodawca wprowadzając przywoływaną nowelizację ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego, skutkującą, że odszkodowanie obciążające pozwaną odpowiada czynszowi najmu lokalu socjalnego. Zatem dla pozwanej z finansowego punktu widzenia nic się już nie zmienia. Tak czynsz, jak i odszkodowanie, pozostają bowiem w tej samej wysokości.

Podstawę do żądania zapłaty odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego stanowi przepis art. 481 § 1 k.c., zgodnie z treścią 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. W świetle treści cytowanego przepisu art. 481 § 1 k.c. przesłanką powstania roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego jest naruszenie przez dłużnika treści stosunku obligacyjnego przez uchybienie terminowi świadczenia. Jednocześnie wskazać należy, że dłużnik popada w opóźnienie, jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego dnia 17 czerwca 2004 r., V CK 551/2003).

Pozwana zobowiązana była do zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu w terminie do 10 – go dnia każdego miesiąca. Powód dokonał wyliczenia i skapitalizowania odsetek od dnia wymagalności odszkodowania za poszczególne miesiące i na dzień 22 kwietnia 2020 r. w łącznej wysokości 1.844,37 zł. Wyliczenie na karcie 18 jest prawidłowe z punktu widzenia działań matematycznych. Zawiera prawidłowe kwoty, daty wymagalności, okresy naliczania odsetek i stopę procentową. Powód może żądać dalszych odsetek od kwoty należności głównej od dnia 23 kwietnia 2020 r., zaś dalszych odsetek od skapitalizowanych odsetek od dnia wniesienia pozwu stosownie do art. 482 §1 k.c.

Ustalenia faktyczne w sprawie oparte zostały o przedłożone przez strony dokumenty prywatne i urzędowe, których treść jak i autentyczność nie była przez strony kwestionowana. Jak już wskazano pozwana początkowo kwestionowała ich moc dowodową, jednak po uzupełnieniu dokumentacji księgowej i zapoznaniu się z jej treścią zmodyfikowała swoje stanowisko i zarzuty. Powód z kolei nie kwestionował sytuacji materialnej i zdrowotnej pozwanej. Sąd dał również w całości wiarę zeznaniom pozwanej, choć miały one uzupełniający charakter.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał żądanie pozwu uzasadnione tak co do zasady jak i wysokości i uwzględnił powództwo w całości, o czym orzekł w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zostało zawarte w punkcie II wyroku.

W ocenie Sądu zostały spełnione przesłanki do odstąpienia od obciążania pozwanej kosztami procesu, zgodnie z przepisem art. 102 k.p.c. Przepis art. 102 k.p.c. stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Do kręgu „wypadków szczególnie uzasadnionych” w rozumieniu tego przepisu należą okoliczności zarówno związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zalicza się np. charakter żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności roszczeń, przedawnienie, do drugich - sytuację majątkową i życiową strony, z zastrzeżeniem, że nie jest wystarczające powołanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych i ustanowienia pełnomocnika z urzędu. Całokształt okoliczności, które mogłyby uzasadniać zastosowanie tego wyjątku, powinny być ocenione z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego.

Jak wynika ze złożonego przez pozwaną oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania pozwana prowadzi samodzielnie gospodarstwo domowe. Utrzymuje się z emerytury w kwocie ok 962 złotych miesięcznie (po odjęciu potrąceń i zajęcia komorniczego). Nie posiada żadnego majątku. Jest osobą schorowaną. Zadłużenie w opłatach nie wynika z lekceważenia obowiązku w tym zakresie, lecz z sytuacji majątkowej pozwanej. Jej dochody okazały się zbyt niskie na pokrycie kosztów utrzymania lokalu. Na pozwanej ciąży obowiązek zapłaty zaległości z tytułu odszkodowania w zasądzonej pozvem kwocie, która zważywszy na wysokość osiąganym dochodów jest znaczna. W tej sytuacji obciążenie pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony powodowej byłoby sprzeczne z zasadami słuszności. Należy mieć również na uwadze postawę pozwanej, która ma świadomość tego zadłużenia i spłaca je w miarę swoich możliwości. Nie można również tracić z pola widzenia faktu, że pozwana zaspakajała i zaspakaja w lokalu, który zajmuje bez tytułu prawnego, swoje potrzeby mieszkaniowe oraz nie ma innego lokalu do którego mogłaby się przenieść. Tym samym powstanie zadłużenia dochodzonego pozvem nie wynikało

z jej lekceważącego stosunku wobec ciążących na niej zobowiązań, ale z jej sytuacji życiowej i majątkowej, która uniemożliwiła jej uczynienie zadość roszczeniu powoda.

W punkcie III wyroku Sąd przyznał pełnomocnikowi pozwanej ustanowionemu z urzędu wynagrodzenie za świadczenie pozwanej pomocy prawnej z urzędu na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2019 roku, poz. 68). Zgodnie z przepisem § 4 ust. 1 i 2 rozporządzenia Opłatę ustala się w wysokości określonej w rozdziałach 2-4, przy czym nie może ona przekraczać wartości przedmiotu sprawy (ust. 1). Ustalenie opłaty w wysokości wyższej niż określona w ust. 1, a nieprzekraczającej 150% opłat określonych w rozdziałach 2-4, następuje z uwzględnieniem: nakładu pracy radcy prawnego, w szczególności czasu poświęconego na przygotowanie się do prowadzenia sprawy, liczby stawiennictw w sądzie, w tym na rozprawach i posiedzeniach, czynności podjętych w sprawie, w tym czynności podjętych w celu polubownego rozwiązania sporu, również przed wniesieniem pozwu; wartości przedmiotu sprawy; wkładu radcy prawnego w przyczynienie się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych, jak również do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia istotnych zagadnień prawnych budzących wątpliwości w orzecznictwie i doktrynie; stopnia zawiloci sprawy, w szczególności trybu i czasu prowadzenia sprawy, obszerności zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego lub biegłych sądowych, dowodu z zeznań świadków, dowodu z dokumentów o znacznym stopniu skomplikowania i obszerności. Zgodnie z § 4 ust. 3 opłatę, o której mowa w ust. 1 i 2, podwyższa się o kwotę podatku od towarów i usług wyliczoną według stawki podatku obowiązującej dla tego rodzaju czynności na podstawie przepisów o podatku od towarów i usług. Zgodnie z treścią § 8 pkt 5 rozporządzenia opłata, przy wartości przedmiotu sprawy powyżej 10 000 złotych do 50 000 złotych wynosi 2400 złotych. Sąd przyznał zatem radcy prawnemu P. W. wynagrodzenie w kwocie 2.952 złotych, w tym kwotę 552 złotych tytułem podatku od towarów i usług.