

Sygn. akt **III C 452/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Smolkowicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Kałuzińska

po rozpoznaniu 14 lutego 2018 roku w Ł.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Ł. – Zarząd Lokali Miejskich**

przeciwko **R. W. i A. M.**

o zapłatę 11 415,83 zł

na skutek sprzeciwu pozwanych od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanego 9 kwietnia 2015 roku przez referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, w III Wydziale Cywilnym w sprawie III Nc 377/15

1. zasądza od R. W. i A. M. solidarnie na rzecz Gminy Ł. – Zarządu Lokali Miejskich kwotę 2 808 zł (dwa tysiące osiemset osiem złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 27 marca 2015 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. ustala wysokość wynagrodzenia r.pr. K. K. (1) za udzielenie pozwany pomocy prawnej z urzędu, powiększonego o podatek VAT, na kwotę 5 904 zł (pięć tysięcy dziewięćset cztery złote);
4. szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawia referendarzowi sądowemu, ustalając, że koszty inny zostać stosunkowo rozdzielone, a powód wygrał spór w 25 (dwudziestu pięciu) %.

Sygn. akt **III C 452/15**

UZASADNIENIE

Pozwem z 27 maja 2015 roku Gmina Ł.-Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. wniosła o:

1. wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i orzeczenie nakazem zapłaty, że pozwani R. W. i A. M. mają zapłacić solidarnie na rzecz powoda kwotę 11 415,83 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,
2. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda solidarnie zwrotu kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych,
3. w przypadku wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty – o wydanie wyroku zasądza-jącego od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 11 415,83 złotych wraz z odsetkami zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie solidarnie od

pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu Gmina Ł. podała, że 11 czerwca 1996 roku z pozwaną R. W. zawarta została umowa najmu, której przedmiotem był lokal mieszkalny położony w Ł. przy ul. (...). Zgodnie z postanowieniami umowy, pozwana jako najemca zobowiązana była płacić na rzecz powoda czynsz najmu oraz świadczenia dodatkowe w ustalonych terminach, a nadto na wypadek nieuiszczenia czynszu wraz z opłatami w ustalonych terminach wynajmujący upoważniony został do dochodzenia odsetek ustawowych z tytułu zwłoki w zapłacie wskazanych należności. W przedmiotowym lokalu wraz z najemcą R. W. zamieszkuje pozwany A. M..

Pozwani mimo ciążących na nich obowiązków wynikających z przywołanej umowy najmu nie regulowali należności. Powód pismem z 12 maja 2011 roku wezwał pozwaną do uregulowania należności pod rygorem wypowiedzenia umowy i skierowania sprawy na drogę sądową, jednakże wezwanie to pozostało bezskuteczne. Wobec powyższego powód pismami z 17 listopada 2011 roku wypowiedział umowę najmu i wezwał pozwanych do opróżnienia lokalu i uregulowania należności czynszowych. Wezwania te pozostały bezskuteczne. Pismem z 20 stycznia 2012 roku powód poinformował pozwanych, że od 1 stycznia 2012 roku obowiązani są uiszczać odszkodowanie za zajmowany lokal bez tytułu prawnego. Kolejne wezwania o uregulowanie należności pozostały bezskuteczne.

Powód wskazał, że żądanie obejmuje 11 415,83 złotych a kwotę tę dochodzi z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez oboje pozwanych z lokalu nr (...) przy ul. (...). Na dochodzoną kwotę składają się: 9 828,87 złotych należności głównej i 1 586,96 złotych odsetek ustawowych z tytułu zwłoki w zapłacie kwoty głównej, skapitalizowane na dzień 27 marca 2015 roku. Odpowiedzialność pozwanych jest solidarna, co wynika z przepisu art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (pozew wraz z uzasadnieniem – k. 2-3).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 9 kwietnia 2015 roku, w sprawie o sygn. III Nc 377/15 referendarz sądowy nakazał pozwanym R. W. i A. M., żeby zapłacili solidarnie kwotę 11 415,83 złotych z odsetkami ustawowymi od 27 marca 2015 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2 542,75 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty albo w tym terminie wnieśli sprzeciw do tutejszego Sądu. (nakaz zapłaty – k. 22).

Pozwany A. M. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Uzasadniając swoje stanowisko podał, że wynajmujący nie realizował postanowień zawartych w umowie o najem, szczególnie poprzez brak napraw dachu powodujących permanentne zalewanie mieszkania. Pozwany wskazał, że sam musiał wymienić stolarkę okienną, gdyż nieuszczelnienie okien powodowało zwiększone wydatki na ogrzewanie. Te zwiększone wydatki na ogrzewanie w ocenie pozwanego winny być mu zwrócone. Pozwany zwrócił też uwagę na stan mieszkania, który urąga standardom XXI wieku, zwłaszcza na istnienie toalety na podwórzu i na cieknący dach. Wskazał, że z powodu złego stanu technicznego lokalu częste były wizyty straży pożarnej i straży miejskiej, gdyż istniało zagrożenie zalania instalacji elektrycznej wodą ciekącą z dachu, a w konsekwencji zagrożenie zdrowia i życia osób zamieszkujących lokal. Brak działań Administracji, zmierzających do wyeliminowania wskazanych problemów zmusił A. M. do zaprzestania dokonywania opłat za lokal (sprzeciw – k. 26-270).

Odnosząc się do twierdzeń pozwanego wyrażonych w sprzeciwie od nakazu zapłaty, powód w całości poparł powództwo i podtrzymał wszelkie dotychczasowe twierdzenia zgłoszone na ich poparcie. Złożył oświadczenie, że przeczy wszystkim twierdzeniom i zarzutom pozwanych wskazanym w sprzeciwie, które nie zostały przez niego wprost przyznane. Podnoszone przez pozwanego zarzuty ocenił jako bezzasadne i niezasługujące na uwzględnienie. Dodatkowo powód zaakcentował, że - wbrew odmiennym twierdzeniom pozwanych - lokal zarówno przez cały okres trwania najmu jak i w okresie bezumownego korzystania z niego przez pozwanych, znajdował się w należyтым stanie technicznym umożliwiającym korzystanie z niego, co zresztą pozwani czynili. Powód każdorazowo gdy pozwani zgłaszali jakiegokolwiek problemy związane z przeciekającym dachem, dokonywał niezbędnych napraw. Nadto w 2013 roku powód zlecił wykonanie kapitalnego remontu dachu nieruchomości i remont ten został wykonany. Powód wyraził

również zdziwienie, że pozwani nadal zajmują przedmiotowy lokal pomimo podnoszonych zastrzeżeń i uwag co do jego standardu, w sytuacji gdy nikt ich do korzystania z lokalu nie zmusza. (pismo przygotowawcze - k. 37-38)

Postanowieniem z 19 stycznia 2016 roku Sąd ustanowił dla pozwanego A. M. pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego, którym wyznaczona została r.pr. K. K. (1) (postanowienie – k. 76, pismo – k. 81).

29 lutego 2016 roku pozwany A. M. działając jako pełnomocnik swojej matki, pozwanej R. W. wniósł o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty z 9 kwietnia 2015 roku. Postanowieniem z 14 kwietnia 2016 roku Sąd przywrócił pozwanej R. W. terminu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 9 kwietnia 2015 roku w sprawie o sygn. akt III Nc 377/15. W złożonym sprzeciwie pozwana powtórzyła argumentację, zarzuty i wnioski jakie sformułował w swoim sprzeciwie pozwany A. M. (wniosek – k. 89-90, sprzeciw – k. 94–950, pismo – k. 98, pełnomocnictwo – k. 99, postanowienie – k. 111)

Pełnomocnik z urzędu pozwanego A. M. przedstawił procesowe stanowisko pozwanego w piśmie z 25 marca 2016 roku. R. pr. K. K. (1) podtrzymała w całości dotychczasowe stanowisko pozwanego i wniosła o oddalenie powództwa w całości, a nadto: 1) zgłosiła zarzut przedawnienia należności dochodzonej za okres od stycznia do marca 2012 roku w wysokości 935,15 złotych, wskazując że jest świadczeniem okresowym i przedawnia się z upływem okresu trzyletniego, 2) uwypukliła, że powód nie reagował na prośby mieszkańców a remont dachu przeprowadził dopiero po stwierdzeniu przez straż pożarną zagrożenia dla mieszkańców, 3) zgłosiła dodatkowe wnioski dowodowe na poparcie stanowiska strony pozwanej oraz 4) na wypadek oddalenia powództwa wniosła o nieobciążanie pozwanego kosztami postępowania na podstawie art.102 kpc z uwagi na trudną sytuację osobistą i finansową obu pozwanych i zaawansowany wiek pozwanej. (pismo procesowe – k. 103-107)

Postanowieniem z 28 kwietnia 2016 roku Sąd ustanowił dla pozwanej R. W. pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego, którym wyznaczona została r.pr. K. K. (1). (postanowienie – k. 117, pismo – k. 119)

Pismem z 16 czerwca 2016 roku pełnomocnik z urzędu pozwanej R. W. przedstawiła procesowe stanowisko pozwanej, analogiczne do stanowiska wyrażonego w imieniu pozwanego A. M., zawartego w piśmie z dnia 25 marca 2016 roku. Na-dto zgłosiła zarzut potrącenia dochodzonej od niej kwoty z kwotą 2 386 złotych, jaką wydatkowała w październiku 2011 roku i styczniu 2012 roku na wymianę stolarki okiennej, podno-sząc że w jej ocenie wymianę stolarki okiennej należy potraktować jako ulepszenie przed-miotu najmu, którą powód powinien jej wobec tego zwrócić (pismo procesowe – k. 130-135).

Powód podtrzymał swoje stanowisko procesowe. Odnośnie zarzutu potrącenia wyraził pogląd, że zarzut jest nieskuteczny oraz przedwczesny. Nieskuteczny, gdyż jeśli pozwani faktycznie wymienili okna, to była to w jego ocenie samowola budowlana, a powód nie wyrażał zgody na tego typu czynności. Pozwani zrobili to bezprawnie i nie mając tytułu prawnego do lokalu. Przedwczesny, gdyż pozwani nadal zajmują lokal, za wcześniej jeszcze mówić o rozliczeniach stron z tytułu użytkowania lokalu. Dlatego przedwczesna jest też ocena charakteru tego nakazu, gdyż jak podkreślił, tylko niektóre nakłady byli najemcy mogą skutecznie zgłosić do rozliczenia, a ponadto wynajmujący może też żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Pełnomocnik z urzędu obojga pozwanych w całości podtrzymała stanowisko jak w sprzeciwach od nakazu zapłaty i w pismach procesowych. Podniosła, że naprawa częściowo miała miejsce jeszcze w czasie trwania umowy najmu, przed jej wypowiedzeniem. Przyznając, że naprawa nastąpiła bez zgody powoda, zwróciła uwagę na treść przepisu art.6e ustawy o najmie lokali. Wskazała też, że powództwo powinno zostać oddalone i z tej przyczyny, że powód jako wynajmujący nie wykonywał w sposób należyty swoich obowiązków wynikających z umowy najmu, w szczególności nie utrzymywał budynku, części wspólnych oraz lokalu pozwanych w należyтым stanie technicznym, przynajmniej do czasu dokonania remontu dachu. Wniosła o przyznanie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego z urzędu udzielonego obu pozwany i złożyła oświadczenie, że koszty te nie zostały uiszczone w całości ani w części. (protokół rozprawy – k. 144-146, pisma – k. 177-178 i k. 180-1800, protokół rozprawy – k. 196-197)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

11 czerwca 1996 roku pomiędzy Gminą Ł. (reprezentowaną przez kierownika działu eksploatacji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Ł.) - dalej jako „wynajmujący” a R. W. - dalej jako „najemca”, zawarta została umowa o najem lokalu mieszkalnego - dalej jako „umowa”. Wcześniej stosunek najmu między stronami miał swoje źródło w decyzji administracyjnej z 23 czerwca 1964 roku. W myśl § 1 pkt 1 umowy wynajmujący zobowiązał się oddać najemcy do używania na czas nieoznaczony lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...), położonym w Ł. przy ul. (...), składający się z 1 pokoju i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 22,74m² w tym powierzchni mieszkalnej (...)m², wyposażony w instalację wodociągowo-kanalizacyjną i elektryczność. WC znajduje się w podwórku. Zgodnie z § 2 pkt. 1 najemca zobowiązany jest z tytułu najmu przedmiotowego lokalu opłacać czynsz oraz opłaty za dostawę zimnej wody, za odbiór ścieków i za odbiór nieczystości stałych. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i inne opłaty z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 10. każdego miesiąca kalendarzowego za który przypada należność, w kasie wynajmującego lub na jego rachunek bankowy (§ 2 pkt 4). W razie zwłoki w uiszczeniu wyżej wymienionych należności, wynajmującemu służy prawo doliczania odsetek ustawowych (§ 2 pkt 4). Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim w dacie zawarcia umowy osoby pełnoletnie (§ 2 pkt 5).

Z kolei w myśl § 7 pkt 3 w związku z pkt 4 b umowy, wynajmujący może wypowiedzieć najem wyłącznie z ważnej przyczyny wyrażonej na piśmie, naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, w szczególności w sytuacji gdy najemca jest w zwłocie z zapłatą czynszu i opłat, co najmniej przez 2 pełne okresy płatności, mimo uprzedzenia dokonanego przez wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (umowa o najem – k. 8-10)

Mieszkanie pozwanych położone jest w budynku prawej oficyny, na pierwszym piętrze, pod dachem – II. kondygnacja, ostatnia. (zeznania świadka D. N. – k. 62-64, zeznania świadka A. J. - e-protokół z dnia 17 czerwca 2016 roku, znacznik czasu 00:11:05 i nast., pisemna opinia biegłego ds. czynszów – k. 161-174)

Wraz z R. W. w lokalu zamieszkuje jej dorosły syn – A. M. (zeznania pozwanego A. M. k. 66-67 i e-protokół z dnia 14 lutego 2018 roku, znacznik czasu 00:01:55 i nast.)

Na skutek przekształceń jednostek organizacyjnych zajmujących się mieszkaniowym zasobem Gminy Ł., od 1999 roku dokonano podziału dotychczasowego Zakładu (...)darki Mieszkaniowej Ł. i utworzono szereg Administracji (...), w tym Administrację (...) Ł. (...) z siedzibą przy Placu (...) w Ł., które przejęły należności i zobowiązania dotychczasowego ZGM Ł. (okoliczność znana sądowi urzędowo).

4 września 2008 roku „lokatorzy posesji przy (...)”, złożyli do Dyrektora AN (...)pismo, w którym zwrócili się z prośbą o dokonanie remontu dachu posesji. W piśmie wskazali, że jest to stara posesja, i przez lata dokonywano jedynie drobne naprawy (częściowe pokrywanie papą), dach zaś wymaga remontu na całość. Opady deszczu spowodowały w mieszkaniu pozwanych „że leje nam się na głowę w 3/4 mieszkań”. Jak wskazano w piśmie: „...doszło już do tego, że nie mogliśmy włączać światła, ponieważ lało nam się po żyrandolach, co groziło zwarciem całej instalacji”. Mieszkańcy domu wskazali, że obecnie jest lato, sucho i ciepło, najlepsza pogoda do przeprowadzenia remontu dachu, natomiast gdy przyjdzie jesień i nasilą się opady deszczu, brak naprawy może spowodować katastrofę. W świetle powyższego mieszkańcy wnieśli o natychmiastową interwencję w ich sprawie, położenie papy na przybudówkach i o remont toalet. Wśród sygnatariuszy pisma byli oboje pozwani. (pismo – k. 30-300).

Pismem złożonym u powodowej Administracji 5 sierpnia 2008 roku R. W. poinformowała Dyrektora AN (...), iż ze względu na brak remontu dachu i kominów nie będzie opłacać czynszu. Pozwana podała, że przy każdym opadach deszczu leje się w mieszkaniach, doszło już do prądu tak, że nie można nawet włączyć światła. Zarzuciła administracji, że mimo interwencji lokatorów, nic z tą sprawą nie robi. Wskazała, że jest starą, schorowaną osobą, a jej syn jest po operacji ścięgna Achillesa. Przez zalenie, nie mogą umalować i wyremontować mieszkania. (podanie – k. 28-280)

A. M. przestał uiszczać opłaty w 2008 roku. W 2009 roku wyrównał zaległości w czynszu, gdyż obiecano mu, że dach będzie naprawiony w całości. Nie wykonano remontu dachu i doszło do zalania zajmowanego przez niego lokalu. To było w 2010 roku. Wówczas pozwany znowu zaprzestał płacenia należności. (zeznania pozwanego A. M. k. 66-67 i e-protokół z dnia 14 lutego 2018 roku, znacznik czasu 00:01:55 i nast.).

15 września 2008 roku mieszkańcy posesji przy ul. (...), wśród których byli również pozwani, wystąpili do Wydziału Budynków i Lokali (...) o ekspertyzę stanu technicznego kamienicy ze względu na brak remontu od kilkudziesięciu lat i jej stan, o obniżenie stawki czynszu ze względu na stan techniczny mieszkań i o odgrzybienie i naprawę elewacji zewnętrznych, dachów i wc, odmalowanie klatek, remont komórek i schodów do nich doprowadzających. Uzasadniając podanie, mieszkańcy kamienicy wskazali, że od chwili gdy „wszedł prywatny właściciel”, stawki czynszu są sukcesywnie podnoszone. Prywatny właściciel nie pojawił się w nieruchomości, aby porozmawiać z lokatorami w sprawie posesji, czynszów czy ewentualnych remontów, a sprawująca administrację AN (...) na wszelkie próby dotyczące jakiegokolwiek remontu zasłania się brakiem funduszy i brakiem zgody współwłaściciela. (pismo – k. 108 i k. 137).

W latach 2009-2013 administratorem nieruchomości przy ul. (...) z ramienia AN Ł. (...) był D. N.. Nieruchomość wymagała nakładów. W 2009 roku w okresie wiosennym był w lokalu pozwanych prosząc o uregulowanie należności czynszowych. Wówczas A. M. pokazał mu plamę na suficie twierdząc, że jest to przeciek z dachu. W ocenie D. N. plamy były suche, co świadczyło, że przeciek był w okresie wcześniejszym. Zdaniem świadka przyczyną przecieków była bieżąca eksploatacja. (zeznania świadka D. N. - k.62-64)

A. M. w latach 2009-2013 w różnych odstępach, rocznych lub półrocznych, zgłaszał miejscowe przecieki, które były usuwane na bieżąco. Po zgłaszanych przeciekach AN zgłaszał to do firmy, z którą miała podpisaną umowę na konserwację, i ta wykonywała naprawy. Była to firma (...). Naprawy były wykonywane w okresie 3-4 dni po zgłoszeniu. (zeznania świadka D. N. - k.62-64, zeznania świadka J. K. - k. 64-65).

Na zlecenie AN Ł. (...) z dnia 24 kwietnia 2009 roku, w czerwcu 2009 roku przeprowadzone zostały konserwacyjne roboty dekarские w budynku oficyny przy ul. (...), polegające na punktowej naprawie dachu nad pokojem mieszkania nr (...), powierzchni około 5m². Za wykonanie robót powód zapłacił 738,30 złotych. (faktura - k. 39, zlecenie – k. 40, rozliczenie – k. 41-42)

18 października 2010 roku AN Ł. (...) zlecił wykonanie robót obejmujących: jednokrotne krycie papą termozgrzewalną dachu budynku frontowego, jednokrotne krycie papą termozgrzewalną dachu budynku oficyny, uzupełnienie tynków na ogniomurze i głowicach kominów, doszczelnienie ogniomuru pasami 50 centymetrowymi i głowic kominowych pasami 30 centymetrowym papy termozgrzewalnej, wzmocnienie - zabezpieczenie płytą OSB odeskowania dachu od strony strychu przy kominach i wykonanie obróbki blacharskiej ogniomuru. Roboty zostały wykonane do dnia 30 listopada 2010 roku. Wartość ich wyniosła 7.167,92 złotych i została poniesiona przez powoda. (faktura - k. 43, zlecenie – k. 430, rozliczenie – k. 44, zeznania świadka D. N. – k. 62-64).

Po tym remoncie nie było przecieków na dachu budynku frontowego. Zdarzały się natomiast przecieki punktowe w budynku oficyny. Były one na bieżąco naprawiane. (zeznania świadka D. N. – k. 62-64).

12 maja 2011 roku AN Ł. (...) wystosował do pozwanej monit ostateczny, którym wezwał ją do uregulowania w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania zaległych należności z tytułu najmu, wynoszących na koniec kwietnia 2011 roku kwotę 2 327,24 złotych, pod rygorem wypowiedzenia umowy i skierowania sprawy na drogę sądową. Monit ten został doręczony pozwanej w dniu 18 maja 2011 roku. Wezwanie pozostało bezskuteczne. (monit – k. 13, zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 130).

Odnosząc się do monitu, pozwana złożyła u powoda w 6 czerwca 2011 roku pismo w którym przywołała swoje pismo z 5 sierpnia 2008 roku gdzie oświadczyła, że nie będzie płacić z powodu zalania z dachu przez opady atmosferyczne. Obecnie wskazała, że w jej ocenie Administracja przez ten czas nie zrobiła nic, żeby naprawić dach i kominy nad jej

lokałem. Wskazała, że w 2010 roku uregulowała zaległości, a wówczas obiecano jej wykonanie remontu. Jednak do tej pory nic nie zostało zrobione, a po ostatnich opadach deszczu na nowo cieknie w mieszkaniu przez nieszczelne okna i rynny między oknami. W związku z powyższym pozwana złożyła oświadczenie, że na nowo przestała płacić, stąd ta zaległość. Zbiera pieniądze na remont mieszkania we własnym zakresie, tymczasem jej syn posmarował lepikiem najbardziej ciekące miejsca. (podanie – k. 31-310).

6 października 2011 roku w mieszkaniu pozwanych wymieniona została stolarka okienna. Cena usługi wyniosła 1 586 złotych i została całkowicie zapłacona gotówką przez pozwanego. (faktura – k. 138).

Pismem z 17 listopada 2011 roku powód wypowiedział pozwanej R. W. umowę najmu lokalu z dniem 30 listopada 2011 roku z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na 31 grudnia 2011 roku. Jednocześnie powód wezwał pozwanych do zgłoszenia się w siedzibie wynajmującego celem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, opróżnienia lokalu i zdania kluczy. Powód poinformował pozwaną, że w przypadku nieopróżnienia lokalu w w/w terminie nastąpi naliczenie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Wypowiedzenie zostało doręczone najemcy 23 listopada 2011 roku (wypowiedzenie - k. 14, zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 140)

J. K. była raz w lokalu pozwanych w 2010 lub 2011 roku. Były wówczas zacieki w pokoju, na powierzchni ściany kominowej i w kuchni na łączeniu ścian narożnikowych. Lokal nigdy nie był wyłączony z użytkowania, można było w nim mieszkać. (zeznania świadka J. K. - k. 64-65).

13 stycznia 2012 roku w mieszkaniu pozwanych wymieniona została okna. Cena usługi wyniosła 800 złotych i została całkowicie zapłacona gotówką przez pozwanego. (faktura – k. 138).

Pozwani nadal nie regulowali należności związanych z zajmowaniem przedmiotowego lokalu. Pismem z 20 stycznia 2012 roku powód poinformował pozwanych, że umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 roku, a w związku z niedokonaniem należnych zaległości czynszu oraz opłat za lokal, począwszy od dnia 1 stycznia 2012 roku pozwana będzie uiszczać odszkodowanie za zajmowany lokal bez tytułu prawnego, obejmujące odszkodowanie oraz opłaty za zimną wodę, ścieki i wywóz nieczystości, wynoszące na dzień 1 stycznia 2012 roku łącznie 307,83 złotych miesięcznie. (pismo – k. 15)

Pozwani nadal nie uiszczali opłat za zajmowanie lokalu nr (...) przy ul. (...). (zeznania świadka D. N. - k.62-64, zeznania świadka J. K. - k. 64-65)

Mieszkanie pozwanych było kilkakrotnie zalewane, dlatego pozwany nie malował ani nie odnawiał go. Mieszkanie było zalewane praktycznie co roku, od lat 90-tych XX wieku. Przed remontem dachu w październiku 2013 roku stan kamienicy przy ul. (...) był bardzo zły. Dach był wówczas w takim stanie, że każdy opad deszczu powodował zalanie mieszkania. Na strychu nie było gdzie stawiać pojemników. Mieszkańcy zgłaszali uwagi na stan nieruchomości do AN (...). Zgłoszenia były na piśmie lub słownie do administratora, w pierwszej kolejności słownie, praktycznie po każdym opadach. Reakcja była taka, że Administracja od razu przysyłała brygadę. Nikt z administratorów nie wchodził na dach ani na strych. Były dokonywane naprawy punktowe, na kilka miesięcy poprawiały one standard zamieszkania. Te naprawy skutkowały na jakiś czas, a później znów zaczynało przeciekać w innych miejscach. Lokatorzy na swój koszt kupowali lepik i smar i smarowali nimi dach. Utykali też dziury szmatami. W tym czasie w mieszkaniu występowała wilgoć i zagrzybienie. Ta sytuacja powodowała wydatki na lepik i smar, a w mieszkaniu trzeba było dodatkowo ogrzewać piecem i grzejnikiem. To się wiązało z kosztami. Ślady zalania są w pokoju i w kuchni, na suficie. Leciąco tam gdzie są okna i tam gdzie są kominy. Po wypowiedzeniu umowy najmu pozwany nie miał pieniędzy, żeby kupić mieszkanie i wyprowadzić się z przedmiotowego lokalu. Pozwana jest osobą schorowaną, opiekuje się nią pozwany. Gdyby pozwany miał pieniądze, to kupiłby inny lokal. Nie rozważał wynajęcia innego mieszkania, bo myślał, że tu będzie naprawione. (zeznania świadka A. J. - e-protokół z dnia 17 czerwca 2016 roku, znacznik czasu 00:11:05 i nast., zeznania pozwanego A. M. k. 66-67 i - e-protokół z dnia 14 lutego 2018 roku, znacznik czasu 00:01:55 i nast.).

11 września 2012 roku powód zlecił firmie instalacyjnej prace konserwacyjne z zakresu elektryki, polegające na sprawdzeniu instalacji elektrycznej i naprawie oprawki do żarówki. W dniu 14 września 2012 roku powód zlecił wykonanie prac dekarских obejmujących: naprawę pokrycia dachu nad lokalami (...), oczyszczenie rynien i ich doszczelnienie, obróbkę łączy poszycia dachu z głowicami kominowymi nad w/w lokalami oraz doszczelnienie pasa podrynnowego. Wszystkie powyższe roboty zostały wykonane do 9 listopada 2012 roku. Kosztowały one łącznie 557,82 złotych i zostały zapłacone przez powoda (faktura – k. 46, zlecenie – k. 47, zlecenie – k. 48).

7 czerwca 2013 roku pozwani zwrócili się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z prośbą o załatwienie ich sprawy poprzez stwierdzenie katastrofalnego stanu budynku. Wnieśli o sprawdzenie i zlecenie koniecznych napraw. Wskazali, że stan zajmowanego przez nich lokalu pogarsza się z dnia na dzień: zarywa się dach nad pokojem, belki stropowe i deski na strychu są przegniłe i zagrzybione, strych jest zalewany, przez co woda wlewa się do ich mieszkania oraz klatki schodowej i korytarza, od zmurszałej ściany komina odlatuje tynk, w zimowych miesiącach czuje się opary ulatniającego się gazu. Niepokojący zapach gazu spowodował wezwanie Straży Miejskiej, której wizyta zakończyła się interwencją Straży Pożarnej. Pozwani wyjaśnili, że powyższy stan budynku stanowi zagrożenie nie tylko dla ich życia i zdrowia, lecz i dla reszty mieszkańców posesji. Taki stan rzeczy trwa od wielu lat, a problemy z lokalem i budynkiem były zgłaszane do AN (...). Wykonano pobeżne drobne naprawy, które pomogły na krótki okres czasu. Stan budynku jest nadal nie do przyjęcia, a budynek popada w ruinę. (pismo – k. 32)

W czasie, gdy D. N. był administratorem nieruchomości do każdego komina cztery razy do roku wchodził kominiarz w celu precyzacji przewodów kominowych i jeden raz aby dokonać ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego. Te przeglądy mogły skutkować przeciekami bo wtedy chodzi się po dachu. Do oficyny, w której mieszkają pozwani, bezpośrednio przylega ściana oficyny nieruchomości sąsiedniej, położonej przy ul. (...). Osoby wykonujące prace na tamtej nieruchomości chodziły po dachu i to też powodowało przecieki. Lokal zajmowany przez pozwanych nadawał się do zamieszkania. Na ścianach pomieszczeń były plamy. Największa plama miała 40-50 cm średnicy. (zeznania świadka D. N. - k.62-64)

Były wykonywane przeglądy roczne i pięcioletnie, dach nie był w idealnym stanie, bo to jest budynek ponad stuletni. Konstrukcja była w stanie dostatecznym. (zeznania świadka J. K. - k. 64-65).

1 lipca 2013 roku, na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Ł. nr (...) z 16 maja 2013 roku (opubl. w Dz. Urz. Woj. (...) z dnia 17 maja 2013 roku, poz. 2813) utworzona została jednostka budżetowa Gminy Ł. pod nazwą Administracja Zasobów Komunalnych Ł. z siedzibą w Ł. przy Placu (...), która powstała poprzez połączenie dotychczasowych jednostek budżetowych, w tym Administracji (...) Ł. (...) z siedzibą przy Placu (...) Ł.. Zgodnie z tą uchwałą, Administracja przejęła mienie, należności i zobowiązania dotychczasowych jednostek według stanu na 30 czerwca 2013 roku. (Uchwała - k.7-70)

10 sierpnia 2013 roku Państwowa Straż Pożarna stwierdziła, że w mieszkaniu nr (...) występuje zagrzybienie sufitu, ścian wewnętrznych, zagrożenie zwarć instalacji elektrycznej. Dach nad mieszkaniem z przeciekami. Uszkodzenia konstrukcji dachu, odpadający tynk, obsypujący się sufit. Występuje zagrożenie. (potwierdzenie - k. 109 i k. 136)

Na podstawie zlecenia z 12 sierpnia 2013 roku w okresie pomiędzy 11 a 17 sierpnia 2013 roku w posesji przy ul. (...) - prawa oficyna wykonano zabezpieczenie lokali mieszkalnych przed opadami deszczu oraz usunięto gruz ze strychu. Prace zostały odebrane i przekazano do użytku 19 sierpnia 2013 roku. (protokół – k. 49).

Na podstawie umowy nr (...) z 23 września 2013 roku w okresie pomiędzy 26 września a 15 października 2013 roku wykonano remont dachu budynku prawej oficyny. (protokół – k. 50, kosztorys – 51-590).

Remont dachu został wykonany już po tym, jak pozwany zgłosił plamy i na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. (zeznania świadka J. K. - k. 64-65).

Po wykonaniu remontu dachu pozwany nie zgłaszał już przecieków. Po remoncie pozwany A. M. przyszedł do siedziby AN i złożył oświadczenie, że będzie dobrowolnie spłacał część należności w wysokości 200 złotych miesięcznie. Ta

kwota nie pokrywała wszystkich opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Pozwany podnosił, że ma trudności ze znalezieniem pracy, jest schorowany, utrzymuje się z emerytury i ma jeden dochód z matką. W okresie kiedy pozwany nie płacił, to korzystał z mediów, ale nie regulował należności nawet za te media. (zeznania świadka D. N. - k.62-64, zeznania świadka J. K. - k. 64-65, zeznania pozwanego A. M. k. 66-67 i - e-protokół z dnia 14 lutego 2018 roku, znacznik czasu 00:01:55 i nast.)

W ocenie mieszkańców administracja zdecydowała się zrobić remont generalny dachu dlatego, że po zalaniu woda dochodziła do elektryczności, np. u pozwanego w kloszu była woda. A drugą przyczyną było, że w mieszkaniu sąsiadki od zalań zarwał się spory kawałek sufitu. Straż pożarna chciała pozwanych wyprowadzić do lokali zastępczych. Był zrobiony tylko remont dachu. Po remoncie dachu administracja nie przeprowadziła żadnych innych remontów na korytarzu ani na klatce schodowej. A tam też były zalania i czuć było dym. Dalsze prace były wykonywane w głównym budynku w 2016 roku, bo tak nakazał nadzór budowlany, gdyż budynek groził częściowym zawaleniem. W mieszkaniu pozwanych administracja nie przeprowadziła żadnych remontów. Jeśli było coś robione to robił to sam pozwany. Zrobił sam naprawę stolarki. Musiał wymienić okna, bo przez stare okna się lało, okna były nieszczelne i woda wlewała się pod parapetem do mieszkania. Administracja nie chciała w ogóle nikomu w kamienicy wymieniać okien. Sąsiadce kazano złożyć oświadczenie, że okna wymienia na swój koszt i zrzeka się roszczeń z tego tytułu wobec administracji. Pozwany nie widział sensu w zgłaszaniu wymiany okien skoro nikomu ich nie wymieniali. (zeznania pozwanego A. M. - e-protokół z dnia 14 lutego 2018 roku, znacznik czasu 00:01:55 i nast., zeznania świadka A. J. - e-protokół z dnia 17 czerwca 2016 roku, znacznik czasu 00:11:05 i nast.)

Od września 2014 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku administratorem nieruchomości była J. K.. (zeznania świadka J. K. - k. 64-65)

30 września 2014 roku (...) Ł. wystosowała do każdego z pozwanych jednobrzmiący „Monit”, którym wezwała ich do uregulowania zaległych należności za lokal, które na ten dzień wynosiły łącznie 18 849,68 złotych i obejmowały: czynsz (4 820,62 zł), odsetki (1 991,85 zł), odszkodowanie (10 291,89 zł), odsetki (1 745,32 zł). Pozwani odebrali monity 3 października 2014 roku. (monity – 16 i k. 17, zwrotne potwierdzenia odbioru – k. 160 i 170)

10 listopada 2014 roku pozwani, wraz z najemczynią sąsiedniego lokalu nr (...), wnieśli wspólne podanie do Dyrektora (...) o remont kominów, wizytę kominiarzy i remont klatki schodowej. Wskazali, że ze względu na zły stan techniczny nie jest możliwe palenie w piecu, gdyż wydziela się czad, który zalega w mieszkaniu. (podanie – k. 29-290)

Na dzień 27 marca 2015 roku zaległość pozwanych wyliczona przez powoda z tytułu odszkodowania za zajmowanie lokalu nr (...) przy ul. (...) za okres od stycznia 2012 roku do marca 2015 roku wynosiła 11 415,83 złotych, w tym 9 828,87 złotych kwoty głównej i 1 586,96 złotych odsetek. (rozliczenie – k. 18-19).

Pozwany płacił tylko po 200 zł-tych miesięcznie gdyż nie wszystko zostało zrobione a czynsz uznał za bardzo wysoki i nieadekwatny do stanu mieszkania. Ubikacja jest w podwórzu, a do mieszkania doprowadzona jest tylko zimna woda. Pozwany nie płacił nie tylko czynszu i odszkodowania ale także za media, co uznał za swój błąd. A. M. jest opiekunem matki i nie mógł się przeprowadzić także ze względu na jej chorobę. Psychiatra powiedział, że każda zmiana byłaby dla niej niebezpieczna. W 2015 roku pozwany wraz z matką utrzymywali się jedynie z zasiłku opiekuńczego w wysokości 520 złotych. (zeznania pozwanego A. M. k. 66-67)

1 lipca 2015 roku nieruchomość przy ul. (...) została przekazana w zarząd prywatnemu właścicielowi. (zeznania świadka J. K. - k. 64-65, zeznania świadka A. J. - e-protokół z dnia 17 czerwca 2016 roku, znacznik czasu 00:11:05 i nast.)

Gmina przekazała właścicielowi dokumentację nieruchomości. (zeznania świadka J. K. - k. 64-65)

21 października 2015 roku wykonane zostały zdjęcia wnętrza lokalu, korytarza oraz ubikacji. Widoczne są na nich zacieki na sufitach i górnych częściach ścian. (zdjęcia – k. 139-143)

1 kwietnia 2016 roku, na mocy Uchwały Rady Miejskiej w Ł. nr XXIII/561/16 z dnia 20 stycznia 2016 roku utworzona została jednostka budżetowa Gminy Ł. pod nazwą Zarząd Lokali Miejskich w Ł. z siedzibą w Ł. przy al. (...), która powstała poprzez połączenie dotychczasowych jednostek budżetowych, w tym Administracji Zasobów Komunalnych Ł. z siedzibą w Ł. przy Placu (...). Zgodnie z tą uchwałą, Zarząd przejął mienie, należności i zobowiązania dotychczasowych jednostek według stanu na dzień 31 marca 2016 roku. (uchwała – k. 125, statut – k. 126-127)

Łączny rynkowy czynsz najmu bez opłat niezależnych od właściciela za lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), za okres od 1 listopada 2013 roku do 31 marca 2015 roku wynosi (w zaokrągleniu do pełnych złotych) 2 808 złotych. Biorąc pod uwagę stan przedmiotowego lokalu – lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) w okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 października 2013 roku (okres 22 miesięcy) nie mógłby być przedmiotem najmu rynkowego – stan lokalu uniemożliwiał jego wynajęcie zarówno z przyczyn rynkowych (brak rynku najmu zdewastowanych lokali mieszkalnych), jak i z powodu zagrożenia życia lub zdrowia (pisma Straży Pożarnej i Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego). Obecnie stawka opłat, jakie żąda się od pozwanych z tytułu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu sięga 10 złotych za metr. (pisemna opinia biegłego ds. czynszów – k. 161-174, pisemna opinia uzupełniająca – k. 185-187).

A. M. nieprzerwanie mieszka w spornym lokalu. Mieszka razem z matką R. W., która ma obecnie 93 lata. Mieszkanie to pokój z kuchnią. A. M. opiekuje się mamą, która nie jest w stanie żyć i mieszkać samodzielnie i wymaga całodobowej opieki. Nie widzi, nie chodzi, musi używać pampersy. Podstawowe źródło utrzymania obojga pozwanych to renta R. W., w wymiarze 1 261 złotych miesięcznie netto. Nadto A. M. pobiera zasiłek opiekuńczy na matkę w wymiarze 520 złotych miesięcznie netto, gdyż ma ona orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności. Innych dochodów nie ma. Pozwany wydaje na lekarstwa i na środki higieny osobistej matki, to jest znaczny koszt. Pozwana ma zniżki, ale tych środków nie wystarcza i pozwany dokupuje dodatkowe pampersy, za około 150 złotych miesięcznie. Miesięczny koszt leków to też około 150 złotych. (zaświadczenie – k. 100, zeznania pozwanego A. M. - e-protokół z dnia 14 lutego 2018 roku, znacznik czasu 00:01:55 i nast.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Pozwany potwierdził, że stale nieprzerwanie przez cały okres objęty żądaniem pozwu mieszkał wraz z matką w przedmiotowym lokalu.

Strona pozwana nie kwestionowała samych wyliczeń dokonanych przez powoda dotyczących wysokości zadłużenia. Były to bowiem kwoty odpowiadające niezapłaconemu czynszowi i opłatom za dostawę zimnej wody, za odbiór ścieków i za odbiór nieczystości stałych. Pozwany przyznał, że nie uiszczał opłat związanych z zajmowaniem lokalu nr (...) przy ul. (...) oraz, że w związku z tym doszło do zadłużenia lokalu. Inicjatywa dowodowa strony pozwanej skierowała się natomiast w kierunku ustalenia wysokości czynszu najmu, jaki powód mógł realnie uzyskać za przedmiotowy lokal przy uwzględnieniu jego stanu technicznego.

W tym miejscu należy się odnieść do tego, że postanowieniem z dnia 16 października 2015 roku Sąd z urzędu, otwarłszy uprzednio zamkniętą już rozprawę, z urzędu dopuścił dowód z opinii biegłego ds. czynszów na powyżej wskazaną okoliczność wysokości czynszu najmu, jaki powód mógł uzyskać za przedmiotowy lokal przy uwzględnieniu jego stanu technicznego.

Sąd doszedł do przekonania o konieczności dopuszczenia dowodu z urzędu, w oparciu o przepis art. 232 zdanie 2 kpc, godnie z którym Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez strony. Warto przypomnieć, że prawidłowa interpretacja tego przepisu przesądza, że dopuszczenie dowodu z urzędu jest prawem a nie obowiązkiem Sądu, sama zaś bierność strony nie nakłada na Sąd obowiązku dopuszczenia dowodu z urzędu. W niniejszej sprawie zachodziła sytuacja, w której ocena zasadności roszczenia przekraczała zwykłe działania matematyczne i wymagała wiadomości specjalnych a nie mogła być przy tym zastąpiona inną czynnością dowodową, w szczególności zeznaniami pozwanego i świadków czy dokonaniem przez Sąd analizy dokumentów przedstawionych przez strony. Dowód z opinii biegłego był więc niezbędny dla właściwej oceny zasadności żądania powoda i weryfikacji zarzutów podniesionych

przez pozwanego, a jednocześnie w ocenie Sądu bez przeprowadzenia tego dowodu niemożliwe było prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy. W momencie dopuszczenia dowodu pozwani nie byli jeszcze reprezentowani w sprawie przez pełnomocnika z urzędu. Jednocześnie pozwany A. M., będąc przekonany o oczywistej zasadności swoich twierdzeń, nie podjął w tym względzie aktywności dowodowej. Zachodziły więc podstawy dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z urzędu.

Sąd uznał, że sporządzona opinia, której autorem jest biegły K. K. (2), stanowi pełną, kompletną i rzetelną odpowiedź na zakreśloną tezę dowodową i jako taka mogła stać się podstawą wydanego orzeczenia. Biegły w opinii uzupełniającej rzeczowo i kompetentnie ustosunkował się do uwag, jakie do opinii zgłosił pełnomocnik powoda. Ostatecznie powód nie kwestionował opinii biegłego sądowego.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w części.

Podstawę prawną roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie przez Gminę Ł. przeciwko pozwanym R. W. i A. M. stanowi przepis art. 18 ust. 1 w związku z ust. 2 zdanie 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610, ze zm. - dalej w uzasadnieniu jako „ustawa”). Powołana norma stanowi, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Przed przystąpieniem do zasadniczej części rozważań, w pierwszej kolejności należy odnieść się do zgłoszonych przez stronę pozwaną zarzutów: a) przedawnienia części dochodzonego roszczenia i b) potrącenia.

Ad a) Zgodnie z art. 117 § 1 kc roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Takim właśnie roszczeniem majątkowym jest dochodzone przez Gminę Ł. roszczenie odszkodowawcze stanowiące przedmiot rozpoznania w niniejszej sprawie. Materialnym skutkiem przedawnienia jest powstanie po stronie dłużnika uprawnienia do uchylenia się od zaspokojenia roszczenia. Przedawnione roszczenie nie wygasa, lecz przekształca się w tzw. zobowiązanie naturalne, co oznacza pozbawienie roszczenia ochrony sądowej. Skutek ten następuje z chwilą skutecznego podniesienia zarzutu przez dłużnika (pozwanego), albowiem zasadą w prawie polskim jest uwzględnianie przedawnienia jedynie w drodze zarzutu, i to wyrażonego wprost *expressis verbis* w toku postępowania lub poza nim. Osoba, przeciwko której przysługuje więc roszczenie, może zatem w takiej sytuacji bez ujemnych konsekwencji prawnych odmówić podjęcia zachowania, do którego jest, co do zasady, zobowiązana. Procesowym skutkiem skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia przez dłużnika jest oddalenie powództwa. Zarzut przedawnienia może być skutecznie podniesiony tylko po upływie terminu przedawnienia (art. 117 § 2 kc).

Strona pozwana wskazała, że w świadczenie byłego lokatora jest świadczeniem majątkowym okresowym, jako że na lokatorze ciąży obowiązek jego comiesięcznego uiszczenia, stąd przedawnia się ono wraz z upływem terminu trzyletniego. W konsekwencji, skoro pozew w niniejszej sprawie został złożony 27 marca 2015 roku, zatem przedawnione należy uznać roszczenie dochodzone od pozwanych za miesiące styczeń, luty i marzec 2015 roku, czyli do kwoty 935,15 złotych.

W ocenie Sądu zarzut ten należy uznać za trafny. Istotnie bowiem przez wyraźne wskazanie w art. 18 ust. 1 ustawy, że przewidziane nim odszkodowanie ma być płatne co miesiąc, ustawodawca nadał mu charakter świadczenia okresowego. Uzasadnia to zastosowanie do jego dochodzenia trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 kc. (tak też SN np. w tezie I. Wyroku z dnia 9 listopada 2012 roku, sygn. akt IV CSK 303/12, *legalis* 561260; czy w Wyroku z dnia 18 maja 2012 roku, sygn. akt IV CSK 490/11, *legalis* 532413). Stąd roszczenie jest przedawnione w zakresie żądania styczeń, luty i marzec 2015 roku, czyli odnośnie kwoty 935,15 złotych.

Ad b) za nietrafny natomiast należy uznać zarzut potrącenia. Zarzut ten zgłoszony został w odpowiedzi na pozew.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy, potrącenie jest czynnością materialnoprawną; dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie i wywołuje skutek w postaci wzajemnego umorzenia się wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej - art. 498 § 2 kc i art. 499 kc. W razie podniesienia w procesie zarzutu potrącenia, podlega on badaniu pod kątem istnienia przesłanek z art. 498 § 1 kc. Oświadczenie dla swej ważności nie wymaga określonej formy, może być złożone w postaci pisma procesowego z tym, że musi pochodzić od uprawnionej strony i wyrażać wolę ukształtowania stosunków prawnych w sposób przewidziany w art. 498 § 2 kc. Podniesienie zarzutu potrącenia w odpowiedzi na pozew jest równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeżeli takie oświadczenie nie zostało wcześniej złożone. Również w przypadku zastępowania strony przez pełnomocnika procesowego założenie celowego działania mocodawcy w kierunku wygrania procesu pozwała przyjąć, że zakresem umocowania strona objęła także złożenie w jej imieniu określonego oświadczenia woli, jeżeli jest to niezbędne w ramach obrony jej praw w procesie (por. np. Wyroki SN z dnia 4 lutego 2004 roku, sygn. akt I CK 181/03, [legalis 66472](#) czy z dnia 22 stycznia 2015 roku, sygn. akt III CNP 7/14, [legalis 1182763](#)).

Tak więc złożenie zarzutu potrącenia przez pełnomocnika procesowego obojga pozwanych w odpowiedzi na pozew pozwanej R. W. było procesowo dopuszczalne, jednakże nie mogło osiągnąć zamierzonego przez stronę pozwaną skutku w postaci umorzenia dochodzonej od nich należności do wysokości kwoty przedstawionej do potrącenia.

Strona pozwana zgłoszona do potrącenia z kwotą dochodzoną pozewem kwotę 2 386 złotych, obejmującą cenę nabycia usługi wymiany stolarki okiennej 6 października 2011 roku (1.586 zł) i cenę nabycia usługi wymiany okna 13 stycznia 2012 roku (800 zł). Nie budziło przy tym wątpliwości, a okoliczność ta nie była kwestionowana przez Gminę Ł., iż pozwani rzeczywiście wydatki te ponieśli i dokonali wymiany stolarki okiennej i okna w lokalu nr (...).

Odnosząc się do zgłoszonego zarzutu strona powodowa podniosła, że jest on nieskuteczny oraz przedwczesny.

W ocenie Sądu za trafne należało uznać stanowisko powoda. Rzeczywiście, zgłoszony zarzut jest jeszcze przedwczesny, a to z uwagi na bezsporną okoliczność, iż pozwani zarówno przez cały okres objęty żądaniem, jak i obecnie nieprzerwanie mieszkają w spornym lokalu. Nadto nie budziło wątpliwości, że pozwani nie mieli zgody powoda na dokonywanie wymiany stolarki okiennej i okna. W tej sytuacji w ocenie Sądu nie powstała wierzytelność strony pozwanej wobec powodowej gminy w wysokości środków poniesionych przez pozwanych na wymianę w lokalu nr (...) stolarki okiennej i okna. Tym samym kwota ta nie mogła zostać skutecznie przedstawiona do potrącenia z wierzytelnością dochodzoną od pozwanych w niniejszej sprawie. Zgodnie bowiem z przepisem art. 6d ustawy, najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. Ewentualne zaś wzajemne rozliczenia między stronami są możliwe dopiero po opróżnieniu lokalu, o czym *expressis verbis* stanowi przepis art. 6e ustawy. Nadto należy mieć również na uwadze treść normy wywiedzionej z przepisu art. 662 § 2 kc w związku z art. 881 kc zgodnie z którą drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę.

Tak więc, z powołanych powodów zarzut potrącenia należało uznać za bezskuteczny.

Wracając do głównego nurtu rozważań, wskazać trzeba, że świadczenie określone w przepisie art.18 ust. 1 ustawy dotyczy osób, którym wcześniej przysługiwał tytuł prawny do lokalu. W świetle ustalonego stanu faktycznego bezspornym było, iż pozwana R. W. co najmniej od 1964 roku była najemczynią lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Stosunek najmu przez wiele lat ukształtowany był na podstawie decyzji odpowiedniej władzy lokalowej, a od 11 czerwca 1996 roku umownie. Łącząca R. W. i Gminę Ł. umowa najmu, co również było w sprawie bezsporne i nie-kwestionowane przez stronę pozwaną, została skutecznie wypowiedziana pozwanej 31 grudnia 2011 roku. Tytuł prawny pozwanego A. M. do przedmiotowego lokalu stanowił pochodną tytułu prawnego przysługującego R. W.. Pozwany jest bowiem synem byłej najemczynie i jak wskazał, mieszka w nim od urodzenia.

Jednocześnie w ustalonym stanie faktycznym brak było danych, że wobec pozwanych wydany został wyrok eksmisyjny, jak również iż orzeczono o uprawnieniu któregośkolwiek z pozwanych do lokalu socjalnego a sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia pozwanym takiego lokalu. Stąd zastosowanie znajduje przepis

art. 18 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym pozwani są obowiązani co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Kolejną niekwestionowaną i niebudzącą sporów okolicznością jest dalsze stałe zamieszkiwanie obojga pozwanych w przedmiotowym lokalu po 1 stycznia 2012 roku. W tej sytuacji zastosowanie znajduje przywołany już wcześniej przepis art. 18 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane do uiszczania comiesięcznego odszkodowania. Sąd stoi przy tym na stanowisku, że odpowiedzialność tych osób wobec właściciela nieruchomości jest solidarna, przy odwołaniu się per analogiam do przepisu art. 688¹ Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, przy czym odpowiedzialność osób wspólnie zamieszkujących ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Jeśli chodzi o charakter prawny tego świadczenia, to wbrew nadanej mu przez ustawodawcę nazwie („odszkodowanie”), podkreśla się że w zakresie roszczenia z art. 18 ust. 2 ustawy jest to rodzaj zryczałtowanej opłaty za korzystanie z lokalu, której bliżej do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy - art. 224 § 2 kc, niż do odszkodowania w rozumieniu art. 361 § 2 kc. Obowiązek zapłaty za korzystanie z lokalu nie jest bowiem uzależniony od zawinienia ani wykazania szkody. Jak wskazał SN w Uchwale z dnia 7 grudnia 2007 roku, sygn. akt III CZP 121/07, opubl. w OSNC z 2008 roku, nr 12, poz. 137) odpowiedzialność uregulowana w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy ma charakter odpowiedzialności odszkodowawczej za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu do niego tytułu prawnego, zmodyfikowanej w sposób przewidziany w tych przepisach. Jest to zatem odpowiedzialność ex contractu, o której mowa w art 471 kc z daleko idącymi zmianami dokonanymi przez art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

Odszkodowanie stanowi swoisty surogat czynszu (i innych opłat za używanie lokalu) i wobec tego podlega takim samym zasadom, jak „normalnie” pobierane czynsz i opłaty, w szczególności może podlegać podwyżkom według reguł ustalonych dla czynszu i opłat za używanie lokalu.

Odszkodowanie obejmuje więc zarówno kwotę odpowiadającą czynszowi, jak i opłaty za używanie lokalu (tzw. niezależne od właściciela, określone w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy. Są to opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług (por. art. 9 ust. 6 ustawy). W realiach niniejszej sprawy są to opłaty za dostawę zimnej wody, za odbiór ścieków i za odbiór nieczystości stałych.

Pozwany przyznał, że w okresie objętym żądaniem nie uiszczał opłat z tytułu zajmowania lokalu, względnie uiszczał je w wymiarze nie większym niż 200 złotych miesięcznie. Istotnie doszło więc do zaległości pozwanych w płatności świadczeń z tytułu zajmowania spornego lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu, to jest od stycznia 2012 roku do marca 2015 roku.

Przesądzenie o zasadzie odpowiedzialności strony pozwanej nie jest jednak wystarczające dla uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie.

Odszkodowanie jakie powinna płacić osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego ustawa określa w odniesieniu do wysokości czynszu najmu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, gdyby mógł nim dysponować (gdyby został opróżniony). Chodzi tu o sytuację hipotetyczną, w której lokal zostaje opróżniony, a właściciel w uwarunkowaniach prawnych, w jakich funkcjonuje, oraz realiach rynkowych danej miejscowości miałby realną, rzeczywistą możliwość wynająć dane mieszkanie podmiotowi, który nie znajduje się w sytuacji przymusowej i podejmuje swobodną decyzję co do wstąpienia w stosunek najmu.

Przepis art. 18 ust. 2 ustawy wyraża zasadę, zgodnie z którą miarodajna jest w tym zakresie wysokość czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Chodzi zatem niewątpliwie o rynkowy czynsz najmu lokalu o jak najbardziej zbliżonych cechach.

Jak już wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia kwestię tę rozstrzygnął Sąd przy odwołaniu się do wiadomości specjalnych biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości oraz czynszów.

Biegły zwrócił wstępnie uwagę, że czynsze w lokalach zarządzanych przez jednostki komunalne odbiegają od rynkowych stawek czynszu, gdyż ich wymiar regulowany jest przepisami prawa miejscowego. Przede wszystkim rozważania biegłego doprowadziły do konstatacji, iż w okresie od stycznia 2012 do października 2013 roku lokal nr (...) przy ul. (...), nie mógł być przedmiotem najmu na wolnym rynku. Uniemożliwił to stan techniczny lokalu, jego zalania spowodowane nieszczelnością dachu oraz stolarki okiennej, zawilgocenie, zagrzybenie, skandaliczny stan estetyczny, brak ubikacji, brak ciepłej wody, generalnie niski standard. Jak wynika z ustalonych okoliczności istniejący stan techniczny lokalu powodował nawet realne zagrożenie dla życia i zdrowia użytkowników, chociażby z tej przyczyny, iż przeciekająca woda oddziaływała na instalację elektryczną i urządzenia do niej podłączone, jak np. żyrandol. Oceny tej nie zmienia fakt, że pozwani faktycznie w takim mieszkaniu zamieszkiwali. Z uwagi bowiem na ich sytuację majątkową i osobistą nie było ich stać na zmianę mieszkania, przedmiotowy lokal stanowi od wielu lat centrum ich aktywności życiowej. Mieszkali w nim, a raczej wegetowali, znosząc wszelkie niewygody, z braku możliwości poprawy swojej sytuacji mieszkaniowej. Jednakże nie budzi wątpliwości Sądu, iż mając możliwość wyboru, poszukując lokalu na rynku, z całą pewnością nie wybraliby lokalu o takim stanie i standardzie, jaki posiadał przedmiotowy lokal w okresie do października 2013 roku.

Za cezurę biegły przyjął moment, w którym wyremontowany został dach budynku nad lokalem, czyli koniec października 2013 roku. Jak przyznał sam pozwany, po wyremontowaniu dachu nie było już zalań mieszkania, dach już nie przeciekał. Skoro jednak lokal w istniejących warunkach w okresie do zakończenia remontu dachu w ogóle nie miał szans na wynajem, tym samym jest oczywiste, że powód nie może domagać się od pozwanych odszkodowania odpowiadającego wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, w rozumieniu przepisu art. 18 ust. 2 ustawy. Nie mógłby bowiem za ten okres otrzymać realnie żadnego czynszu z tytułu najmu. Mówiąc wprost, gdyby w okresie od stycznia 2012 roku do października 2013 roku pozwani zwolnili lokal, to nie zostałyby on w tym czasie wynajęty na wolnym rynku. Powód nie poniósł więc w tym okresie szkody związanej z tym, że lokal był zajmowany przez pozwanych, gdyż i tak w tym okresie nie mógł realnie rzecz oceniając być oddany w najem innej osobie.

Sąd uznał, że w konsekwencji przeprowadzenia generalnego remontu dachu prawej oficyny, a więc także nad przedmiotowym lokalem, od listopada 2013 roku stan lokalu poprawił się już na tyle, że było możliwe jego wynajęcie. Zgodnie z opinią biegłego łączny rynkowy czynsz najmu za lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), za okres od 1 listopada 2013 roku do 31 marca 2015 roku wynosił (w zaokrągleniu do pełnych złotych) 2 808 złotych. W tym zakresie powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

O odsetkach od uwzględnionej części roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc, przyjmując, że powód mógł domagać się ich zgodnie z żądaniem wyrażonym w pozwie już od 27 marca 2015 roku.

Orzekając o odsetkach należy mieć również na uwadze, iż rozstrzygnięcie o odsetkach dotyczy odsetek ustawowych w rozumieniu art. 481 § 2 kc w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 roku - za okres od dnia 27 marca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w rozumieniu art. 481 § 2 kc w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku – za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

Mając na uwadze całokształt przedstawionych rozważań Sąd częściowo uwzględniając powództwo, Sąd w punkcie 1. wyroku zasądził od pozwanych R. W. i A. M. kwotę 2 808 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 27 marca 2015 roku do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne, o czym orzeczono jak w punkcie 2. sentencji wyroku.

Dalsza część orzeczenia stanowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Zgodnie z przepisem art. 108 § 1 zdanie I kpc Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji.

Postanowieniem z dnia 19 stycznia 2016 roku Sąd ustanowił dla pozwanego A. M. pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego, którym wyznaczona została mec. K. K. (1). Z kolei także dla pozwanej R. W. Sąd postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2016 roku wyznaczył pełnomocnika z urzędu, ze wskazaniem na podstawie art. 117³ § 3 kpc radcy prawnego K. K. (1).

W terminie określonym w art. 109 § 1 kpc, pełnomocnik z urzędu obu pozwanych zgłosiła wniosek o przyznaniu kosztów pomocy prawnej i złożyła wymagane oświadczenie, że nie zostały one uiszczone przez żadnego z pozwanych w całości ani w części.

Wniosek o przyznanie wynagrodzenia za udzielenie pomocy prawnej jest więc usprawiedliwiony co do zasady. Rozstrzygnięcia wymagają kwestie: 1) w jakiej winno być wysokości oraz 2) kto będzie obowiązany je ponieść.

Ad 1) Wymiar należnego wynagrodzenia został ustalony w oparciu o przepisy obowiązujące w dacie wszczęcia postępowania rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490, ze zm.), co wprost wynika z przepisów przejściowych zawartych w aktach późniejszych - Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1805) i obecnie obowiązującego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1715). Zastosowanie ma, z uwagi na wartość przedmiotu sporu, § 6 pkt 5 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 roku, tj. pełnomocnikowi należy się wynagrodzenie w kwocie 2.400 złotych, przy czym kwota ta zgodnie z § 2 pkt 3 rozporządzenia ulega podwyższeniu o stawkę podatku od towarów i usług (23%), czyli o kwotę 552 złote, wynosząc łącznie 2.952 złotych.

Wyliczając stawkę Sąd nie tracił z pola widzenia tego, że po stronie pozwanej zachodził przypadek współuczestnictwa formalnego w rozumieniu przepisu art. 72 § 1 pkt 2 kpc, w takich zaś sytuacjach do niezbędnych kosztów procesu poniesionych przez współuczestników reprezentowanych przez jednego pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym zalicza się jego wynagrodzenie ustalone odrębnie w stosunku do każdego współuczestnika (por. Uchwałę SN z dnia 10 lipca 2015 roku, sygn. akt III CZP 29/15 (opubl. w OSNC z 2016 roku, nr 6, poz.69).

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie 3 ustalił wysokość wynagrodzenia radcy prawnej K. K. (1) za udzielenie pozwany pomocy prawnej z urzędu, powiększonego o podatek VAT, na kwotę 5 904 złote brutto.

Ad 2) natomiast w zakresie tego, kto ma ponieść powyższe wynagrodzenie, rozstrzygnie referendarz sądowy.

Na zasadzie art. 108 § 1 zdanie II kpc, Sąd bowiem w punkcie 4. Wyroku szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu rozstrzygając o zasadzie poniesienia kosztów.

Jak Sąd ustalił, biorąc pod uwagę stosunek kwoty zasądzonej do żądanej, powód wygrał sprawę jedynie w 25% w tej bowiem części jego powództwo zostało uwzględnione, a tym samym powód uległ stronie pozwanej w 75%. Wobec powyższego w ocenie Sądu do wyliczenia kosztów procesu przez referendarza zastosowanie powinna mieć zasada stosunkowego rozdzielenia kosztów określona w przepisie art. 100 zdanie I kpc.

Rozstrzygając zaś odnośnie tego, która ze stron ma ponieść powyższe wynagrodzenie, referendarz sądowy nie straci z pola widzenia, że gdy strona reprezentowana przez pełnomocnika ustanowionego przez sąd przegrała sprawę, wówczas nie ma podstaw do zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów pełnomocnika. Powstaje wówczas subsydiarny obowiązek Skarbu Państwa wypłacenia pełnomocnikowi ustanowionemu przez sąd wynagrodzenia za

świadczoną pomoc prawną, o czym stanowi art. 223 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (tj: Dz. U. z 2017 roku, poz.1870, ze zm.)

Jeżeli natomiast strona, reprezentowana przez pełnomocnika ustanowionego przez sąd wygrała sprawę, o wynagrodzeniu tego pełnomocnika orzeka sąd na podstawie art. 98 i nast. kpc. Zgodnie bowiem z art. 98 § 1 i 3 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), a do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata (lub radcę prawnego) zalicza się, oprócz kosztów sądowych i kosztów nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony, wynagrodzenie jednego adwokata, także adwokata (radcy prawnego) ustanowionego przez sąd. Wynagrodzenie radcy prawnego ustanowionego z urzędu, zasądzone od strony przeciwnej na rzecz strony reprezentowanej przez tego radcę, podlega przy tym podwyższeniu o należny podatek od towarów i usług (por Uchwałę SN z dnia 3 grudnia 2015 roku, sygn. akt III CZP 90/15, opubl. w OSNC z 2017 roku, nr 1, poz.3).

Zauważyć wreszcie należy, że referendarz sądowy przystąpi do wyliczenia kosztów procesu w oparciu o wskazane przez Sąd zasady dopiero po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.

Sygn. akt III Ca 1050/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 sierpnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Radosław Olewczyński

Sędziowie: SO Grażyna Młynarska - Wróblewska

SR Emilia Racięcka (del)

Protokolant: stażysta Piotr Nowak

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2018 r. na rozprawie w Ł.

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko R. W. i A. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi

z dnia 28 lutego 2018r. sygn. akt III C 452/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 3 w ten sposób, że ustala wynagrodzenie r.pr. K. K. (1) za udzielenie pozwanym pomocy prawnej z urzędu, powiększone o należny podatek VAT, na kwotę 2.952 (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa) złote;

2. oddała apelację w pozostałym zakresie;

3. przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi na rzecz radcy prawnego K. K. (1) kwotę 738 złotych (siedemset trzydzieści osiem) złotych, obejmującą należny podatek VAT, tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt III Ca 1050/18

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 lutego 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanych R. W. i A. M. solidarnie na rzecz Gminy Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł. kwotę 2.808 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27 marca 2015 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części, ustalając wysokość wynagrodzenia radcy prawnego K. K. (1) za udzielenie pomocy prawnej pozwanym z urzędu, powiększonego o podatek VAT na kwotę 5.904 zł, szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawiając referendarzowi sądowemu, przy ustaleniu, iż koszty powinny zostać stosunkowo rozdzielone, a powód wygrał spór w 25%.

Sąd Rejonowy ustalił, że od dnia 11 czerwca 1996 roku pozwaną R. W. łączyła z powodem umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) położonym w Ł. przy ulicy (...). Pozwana zobowiązała się do uiszczania czynszu oraz opłat za dostawę zimnej wody, odbiór ścieków i nieczystości stałych do 10 dnia każdego miesiąca z góry. Za zapłatę czynszu odpowiadał solidarnie mieszkający z pozwaną jej dorosły syn – pozwany A. M.. Mieszkanie składa się z jednego pokoju i kuchni, usytuowane jest na ostatniej kondygnacji przedwojennej kamienicy – pod dachem. Toaleta do użytku lokatorów znajduje się w podwórku.

Stan techniczny budynku i lokalu jest zły. Pozwani wraz z pozostałymi lokatorami kamienicy co najmniej od 2008 roku wielokrotnie zwracali się do powoda jako administratora, zarówno ustnie, jak i pisemnie, o podjęcie działań zapobiegających postępującej dewastacji budynku. Powód dokonywał jedynie bieżących punktowych napraw, które wystarczały zaledwie na kilka miesięcy. Przeciekający dach powodował notoryczne zalewanie lokali, w tym lokalu pozwanych znajdującego się bezpośrednio pod dachem.

A. M. przestał uiszczać opłaty w 2008 roku. W 2009 roku wyrównał zaległości w czynszu, gdyż obiecano mu, że dach będzie naprawiony w całości. Nie wykonano remontu dachu i doszło do zalania zajmowanego przez niego lokalu. To było w 2010 roku. Wówczas pozwany znowu zaprzestał płacenia należności.

Pozwany we własnym zakresie i na własny koszt dokonał wymiany stolarki okiennej i okien w spornym lokalu.

Pismem z 17 listopada 2011 roku powód, po uprzednim bezskutecznym monicie, wypowiedział pozwanej R. W. umowę najmu lokalu z dniem 30 listopada 2011 roku z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na 31 grudnia 2011 roku. Jednocześnie powód wezwał pozwanych do zgłoszenia się w siedzibie wynajmującego celem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, opróżnienia lokalu i zdania kluczy. Powód poinformował pozwaną, że w przypadku nieopróżnienia lokalu w w/w terminie nastąpi naliczenie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Wypowiedzenie zostało doręczone najemcy 23 listopada 2011 roku.

Pismem z 20 stycznia 2012 roku powód poinformował pozwanych, że umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 roku, a w związku z niedokonaniem zapłaty należnych zaległości czynszu oraz opłat za lokal, począwszy od dnia 1 stycznia 2012 roku pozwana będzie uiszczać odszkodowanie za zajmowany lokal bez tytułu prawnego, obejmujące odszkodowanie oraz opłaty za zimną wodę, ścieki i wywóz nieczystości, wynoszące na dzień 1 stycznia 2012 roku łącznie 307,83 złotych miesięcznie.

Pozwani nadal nie uiszczali opłat za zajmowanie lokalu nr (...) przy ul. (...). Po wypowiedzeniu umowy najmu pozwany nie miał pieniędzy, żeby kupić mieszkanie i wyprowadzić się z przedmiotowego lokalu. Pozwana jest osobą schorowaną, opiekuje się nią pozwany. Gdyby pozwany miał pieniądze, to kupiłby inny lokal.

Mieszkanie pozwanych było kilkakrotnie zalewane, dlatego pozwany nie malował ani nie odnawiał go. Powód dokonywał jedynie napraw punktowych, na kilka miesięcy poprawiając standard zamieszkania, później znów zaczynało przeciekać w innych miejscach.

Generalny remont dachu budynku został przeprowadzony na zlecenie powoda dopiero w październiku 2013 roku, na skutek interwencji służb – Straży Pożarnej i Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, którzy wskazali na zagrożenie dla życia i zdrowia lokatorów poprzez ryzyko powstania zwarć elektrycznych wskutek zalewania lokali.

Po wykonaniu remontu dachu pozwany nie zgłaszał już przecieków, dobrowolnie spłacał także część należności w wysokości 200 złotych miesięcznie.

Dalsze prace były wykonywane w głównym budynku w 2016 roku, bo tak nakazał nadzór budowlany, gdyż budynek groził częściowemu zawaleniu.

Na dzień 27 marca 2015 roku zaległość pozwanych wyliczona przez powoda z tytułu odszkodowania za zajmowanie lokalu nr (...) przy ul. (...) za okres od stycznia 2012 roku do marca 2015 roku wynosiła 11 415,83 złotych, w tym 9 828,87 złotych kwoty głównej i 1 586,96 złotych odsetek.

Pozwany płacił tylko po 200 zł-tych miesięcznie, gdyż czynsz uznał za bardzo wysoki i nieadekwatny do stanu mieszkania. Ubikacja jest w podwórzu, a do mieszkania doprowadzona jest tylko zimna woda. Pozwany nie płacił nie tylko czynszu i odszkodowania ale nie uiszczal także opłat za media, co uznał za swój błąd. A. M. jest opiekunem matki i nie mógł się przeprowadzić także ze względu na jej chorobę.

Łączny rynkowy czynsz najmu bez opłat niezależnych od właściciela za lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), za okres od 1 listopada 2013 roku do 31 marca 2015 roku wynosi (w zaokrągleniu do pełnych złotych) 2 808 złotych. Biorąc pod uwagę stan przedmiotowego lokalu – lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) w okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 października 2013 roku (okres 22 miesięcy) nie mógłby być przedmiotem najmu rynkowego – stan lokalu uniemożliwiał jego wynajęcie zarówno z przyczyn rynkowych (brak rynku najmu zdewastowanych lokali mieszkalnych), jak i z powodu zagrożenia życia lub zdrowia (pisma Straży Pożarnej i Państwowego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego). Obecnie stawka opłat, jakie żąda się od pozwanych z tytułu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu sięga 10 złotych za metr.

A. M. nieprzerwanie mieszka w spornym lokalu, razem z matką R. W.. A. M. opiekuje się mamą, która wymaga całodobowej opieki. Nie widzi, nie chodzi, musi używać pieluch. Podstawowe źródło utrzymania obojga pozwanych to renta R. W., w wymiarze 1 261 złotych miesięcznie netto. Nadto A. M. pobiera zasiłek opiekuńczy na matkę w wymiarze 520 złotych miesięcznie netto, innych dochodów nie ma.

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd Rejonowy oparł się na niekwestionowanych przez strony dowodach, w tym z zeznań świadków i pozwanego. Sąd dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego ds. czynszów, uznając iż ocena zasadności roszczenia w świetle zarzutów pozwanych, wymagała wiedzy specjalnej i nie mogła zostać zastąpiona inną czynnością dowodową, zaś pozwani nie byli wówczas reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika i wykazywali się pewną nieporadnością w podejmowaniu inicjatywy dowodowej. Opinia została uznana w całości za rzetelną i wiarygodną, nadto po jej uzupełnieniu nie była już kwestionowana przez strony.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji przyjął, że podstawę prawną roszczeń strony powodowej stanowi przepis art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150. Powołana norma stanowi, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie,

które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Sąd Rejonowy uznał za chybiony zarzut potrącenia nakładów na lokal poniesionych przez pozwanych, z uwagi na fakt, iż pozwani nie mieli wówczas pozwolenia na dokonywanie napraw we własnym zakresie od właściciela lokalu, nadto zarzut był przedwczesny, jako że pozwani nadal zajmują sporny lokal. Wskazana do potrącenia wierzytelność jeszcze nie powstała, wzajemne rozliczenia stron mogą mieć bowiem miejsce dopiero po opróżnieniu lokalu.

Sąd Rejonowy uwzględnił zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie żądania za styczeń, luty i marzec 2015 roku, łącznie co do kwoty 935,15 zł, przyjmując iż wobec okresowości świadczeń termin przedawnienia upłynął dla nich po trzech latach od daty wymagalności, zatem w dacie wniesienia powództwa – 27 marca 2015 roku, roszczenie we wskazanym zakresie uległo już przedawnieniu.

Bezspornym w sprawie była okoliczność, iż pozwaną z powodem łączył stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), która to umowa została skutecznie wypowiedziana 31 grudnia 2011 roku. Tytuł prawny pozwanego A. M. do przedmiotowego lokalu stanowił pochodną tytułu prawnego przysługującego R. W.. Pozwany jest bowiem synem byłej najemczyni i jak wskazał, mieszka w nim od urodzenia. Jednocześnie w ustalonym stanie faktycznym brak było danych, że wobec pozwanych wydany został wyrok eksmisyjny, jak również iż orzeczono o uprawnieniu któregokolwiek z pozwanych do lokalu socjalnego, a sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia pozwanym takiego lokalu. Stąd zastosowanie znajduje przepis art. 18 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym pozwani są obowiązani co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Kolejną niekwestionowaną okolicznością było dalsze stałe zamieszkiwanie obojga pozwanych w przedmiotowym lokalu po 1 stycznia 2012 roku. W tej sytuacji zastosowanie znajduje przywołany już wcześniej przepis art. 18 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane do uiszczania comiesięcznego odszkodowania. Odpowiedzialność tych osób wobec właściciela nieruchomości jest solidarna, przy odwołaniu się per analogiam do przepisu art. 688¹ Kodeksu cywilnego.

W przedmiocie charakteru prawnego świadczenia, Sąd I Instancji przyjął, powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 roku w sprawie III CZP 121/07, iż odszkodowanie stanowi swoisty surogat czynszu (i innych opłat za używanie lokalu) i wobec tego podlega takim samym zasadom, jak „normalnie” pobierane czynsz i opłaty, w szczególności może podlegać podwyżkom według reguł ustalonych dla czynszu i opłat za używanie lokalu. Jest to rodzaj zryczałtowanej opłaty za korzystanie z lokalu, której bliżej do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy - art. 224 § 2 k.c., niż do odszkodowania w rozumieniu art. 361 § 2 k.c.. Odszkodowanie obejmuje więc zarówno kwotę odpowiadającą czynszowi, jak i opłaty za używanie lokalu - za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. W realiach niniejszej sprawy są to opłaty za dostawę zimnej wody, za odbiór ścieków i za odbiór nieczystości stałych.

Sąd Rejonowy wskazał, iż przesądzenie o zasadzie odpowiedzialności strony pozwanej nie jest jednak wystarczające dla uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie.

Odszkodowanie jakie powinna płacić osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego ustawa określa w odniesieniu do wysokości czynszu najmu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, gdyby mógł nim dysponować (gdyby został opróżniony). Chodzi tu o sytuację hipotetyczną, w której lokal zostaje opróżniony, a właściciel w uwarunkowaniach prawnych, w jakich funkcjonuje, oraz realiach rynkowych danej miejscowości miałby realną, rzeczywistą możliwość wynajmując dane mieszkanie podmiotowi, który nie znajduje się w sytuacji przymusowej i podejmuje swobodną decyzję co do wstąpienia w stosunek najmu.

Przepis art. 18 ust. 2 ustawy wyraża zasadę, zgodnie z którą miarodajna jest w tym zakresie wysokość czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Chodzi zatem niewątpliwie o rynkowy czynsz najmu lokalu o jak najbardziej zbliżonych cechach.

Kwestię tę rozstrzygnął Sąd przy odwołaniu się do wiadomości specjalnych biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości oraz czynszów.

Przede wszystkim rozważania biegłego doprowadziły do konstatacji, iż w okresie od stycznia 2012 do października 2013 roku lokal nr (...) przy ul. (...), nie mógł być przedmiotem najmu na wolnym rynku. Uniemożliwiało to stan techniczny lokalu, jego zalania spowodowane nieszczelnością dachu oraz stolarki okiennej, zawilgocenie, zagrzybienie, skandaliczny stan estetyczny, brak ubikacji, brak ciepłej wody, generalnie niski standard. Jak wynika z ustalonych okoliczności istniejący stan techniczny lokalu powodował nawet realne zagrożenie dla życia i zdrowia użytkowników, chociażby z tej przyczyny, iż przeciekająca woda oddziaływała na instalację elektryczną. Oceny tej nie zmienia fakt, że pozwani faktycznie w takim mieszkaniu zamieszkiwali. Z uwagi bowiem na ich sytuację majątkową i osobistą nie było ich stać na zmianę mieszkania, przedmiotowy lokal stanowi od wielu lat centrum ich aktywności życiowej. Za cezurę biegły przyjął moment, w którym wyremontowany został dach budynku nad lokalem, czyli koniec października 2013 roku.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi uznał, iż powód nie może domagać się odszkodowania za okres od stycznia 2012 do października 2013 roku, jako że stan techniczny lokalu w tym czasie nie pozwalał na wynajęcie go. Powód nie poniósł więc w tym okresie szkody związanej z tym, że lokal był zajmowany przez pozwanych, gdyż i tak w tym okresie nie mógł realnie rzecz oceniając być oddany w najem innej osobie.

W konsekwencji przeprowadzenia generalnego remontu dachu prawej oficyny, a więc także nad przedmiotowym lokalem, od listopada 2013 roku stan lokalu poprawił się już na tyle, że było możliwe jego wynajęcie. Zgodnie z opinią biegłego łączny rynkowy czynsz najmu za lokal nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), za okres od 1 listopada 2013 roku do 31 marca 2015 roku wynosił (w zaokrągleniu do pełnych złotych) 2 808 złotych. W tym zakresie powództwo zostało uwzględnione.

O odsetkach od uwzględnionej części roszczenia Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., przyjmując, że powód mógł domagać się ich zgodnie z żądaniem wyrażonym w pozwie już od 27 marca 2015 roku.

W zakresie wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych za pomoc świadczoną z urzędu, Sąd Rejonowy uznał, że po stronie pozwanej zachodził przypadek współuczestnictwa formalnego w rozumieniu przepisu art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c., w takich zaś sytuacjach do niezbędnych kosztów procesu poniesionych przez współuczestników reprezentowanych przez jednego pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym zalicza się jego wynagrodzenie ustalone odrębnie w stosunku do każdego współuczestnika (por. Uchwałę SN z dnia 10 lipca 2015 roku, sygn. akt III CZP 29/15 (opubl. w OSNC z 2016 roku, nr 6, poz.69)).

Mając powyższe na uwadze, Sąd ustalił wysokość wynagrodzenia radcy prawnej K. K. (1) za udzielenie pozwany pomocy prawnej z urzędu, powiększonego o podatek VAT, na kwotę 5 904 złote brutto.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając orzeczenie Sądu Rejonowego w części oddalającej powództwo oraz w zakresie ustalającym wysokość wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu pozwanych na kwotę 5.904 zł oraz w zakresie pozostawienia do rozstrzygnięcia referendarzowi sądowemu szczegółowego wyliczenia kosztów procesu, przy założeniu że powód wygrał w 25%.

Strona powodowa zarzuciła:

- naruszenie przepisu art. 117 k.c. w zw. z art. 118 k.c. poprzez przyjęcie, iż za przedawnione należy uznać roszczenie dochodzone przez powoda za miesiąc styczeń, luty i marzec 2015 roku na kwotę 935,15 zł, w sytuacji gdy pozew w sprawie został złożony w dniu 27 marca 2015 roku – przed upływem terminu przedawnienia powyższych roszczeń;
- naruszenie przepisu art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, poprzez jego błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, iż w zakresie ustalenia wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, istotny jest jego stan techniczny. W ocenie powoda nie ma

on znaczenia, wobec faktu, iż stan ten spowodowany jest zajmowaniem lokalu przez osoby nieposiadające doń tytułu prawnego i nieregulujące należnych opłat;

- naruszenie przepisu art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym wniosków z opinii biegłego ds. czynszów poprzez przyjęcie, że sporny lokal w okresie od stycznia 2012 roku do października 2013 roku nie mógł być wynajmowany na wolnym rynku, z uwagi na zły stan techniczny, podczas gdy w lokalu były przeprowadzane systematycznie bieżące naprawy, a lokal nadawał się do korzystania.

- naruszenia art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, poprzez błędne zasądzenie na rzecz każdego z pozwanych kosztów zastępstwa procesowego, w sytuacji gdy pozwani są współuczestnikami materialnymi zatem Sąd winien zasądzić koszty w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika.

W oparciu o powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania, z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powoda, pozwani wnieśli o jej oddalenie w całości oraz nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego na zasadzie art. 102 k.p.c. w przypadku uwzględnienia apelacji, przyznanie kosztów pełnomocnika z urzędu według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem II Instancji, jako że nie zostały pokryte w całości ani w części.

Uzasadniając swoje stanowisko pełnomocnik pozwanych podniosła, iż w zakresie zarzutu przedawnienia roszczenie uległo przedawnieniu w części wobec upływu 3 letniego terminu, zaś wskazanie przez Sąd Rejonowy daty roszczeń okresowych za 2015 roku stanowiło jedynie omyłkę pisarską. W ocenie pozwanych, kluczowy dla ustalenia stawek rynkowych najmu lokalu jest jego stan techniczny, który nadto nie wynikał w żaden sposób z działania pozwanych, a był skutkiem wieloletnich zaniedbań właściciela. Strona pozwana podkreśliła nadto, iż powód zaniedbywał swe obowiązki względem wszystkich lokatorów, także tych płacących czynsz regularnie. Twierdzenia o możliwości wynajęcia spornego lokalu przed remontem na wolnym rynku są niczym nieuzasadnioną polemiką z prawidłowo ustalonym przez Sąd stanem faktycznym. Po stronie pozwanych zachodzi nadto przypadek współuczestnictwa formalnego, co uzasadnia przyznanie kosztów zastępstwa procesowego dla każdego ze współuczestników.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się być zasadna jedynie w niewielkiej części dotyczącej kosztów procesu, skutkując zmianą zaskarżonego wyroku w pkt 3.

Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, bowiem są one prawidłowe i znajdują odzwierciedlenie w należycie ocenionym materiale dowodowym.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z powołanym przepisem, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Dla skutecznego zakwestionowania oceny dowodów dokonanej przez Sąd pierwszej instancji nie jest wystarczające przedstawienie przez stronę skarżącą tylko własnej ich analizy i wyrażenie dezaprobaty dla stanowiska prezentowanego przez ten Sąd. Skarżący ma obowiązek wykazania, że sąd wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia konkluzje wynikające z konkretnych dowodów.

Z treści apelacji wynika, iż zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. odnosi się w szczególności do oceny jednego dowodu – opinii biegłego K. z zakresu szacowania czynszów.

Opinia biegłego, tak jak inne dowody, podlega ocenie według art. 233 k.p.c., jednak - co odróżnia ją pod tym względem - to szczególne dla tego dowodu kryteria weryfikacji, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Opinia biegłego nie może być dyskwalifikowana bez posłużenia się wiedzą specjalistyczną (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 lipca 2005 r., II UK 277/04, OSNP 2006/5-6/97). Sama zatem polemika strony powodowej oraz dezaprobata wobec wniosków biegłego w zakresie ustalonej wartości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali nie podważa wiarygodności tego dowodu. Dopiero gdyby opinia biegłego nie była jasna, kategoryczna czy też przekonująca, byłoby możliwe dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, czego domagał się skarżący. Okoliczność, iż opinia biegłego nie ma treści odpowiadającej stronie - zwłaszcza gdy w sprawie wypowiadał się kompetentny pod względem fachowości biegły - nie stanowi dostatecznego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z kolejnych opinii. Podważanie wniosków opinii biegłego powinno wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 3 września 2008 r., I UK 91/08, LEX nr 785520). Uzupełniająco wskazać należy, iż powód ostatecznie nie żądał przeprowadzenia dowodu z uzupełniającej ustnej opinii biegłego, czy też powołania w sprawie innego biegłego.

Wobec dostatecznego wyjaśnienia spornej kwestii i ustalenia należnego wynagrodzenia w sposób rzeczowy i stanowczy, brak było podstaw do jej podważania. Biegły precyzyjnie uzasadnił wyliczenie wynagrodzenia przy zastosowaniu stawek obowiązujących dla lokali komunalnych, a konkluzje płynące z pisemnej opinii dodatkowo potwierdził w pisemnych wyjaśnieniach do opinii. Słusznie zatem Sąd Rejonowy przypisał temu dowodowi walor wiarygodności i ocena Sądu w tym zakresie nie jest sprzeczna z dyrektywami art. 233 § 1 k.p.c. Ponadto strona powodowa, reprezentowana w procesie przez profesjonalnego pełnomocnika, nie wniosła zastrzeżeń do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., co wyklucza możliwość powoływania się strony w dalszym toku postępowania na związane z tym uchybienia procesowe sądu. Ocena zasadności postanowienia sądu oddalającego wniosek dowodowy jest możliwa w ramach zarzutu naruszenia przepisów postępowania jedynie przy zachowaniu przez skarżącego wymogu zgłoszenia zastrzeżenia o uchybieniu przez sąd w tym zakresie przepisom postępowania, zgodnie z art. 162 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 12 stycznia 2007 r. IV CSK 340/06, LEX nr 395263 oraz w uzasadnieniu wyroku z 3 czerwca 2009 r., IV CSK 96/09, LEX nr 511990).

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut powoda zmierzający do podważenia zasadności ustalenia przez Sąd Rejonowy, iż istotnym dla wyliczenia wysokości odszkodowania jest stan techniczny lokalu. Jeśli chodzi o odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego właściciel ma prawo do odszkodowania składającego się z dwóch składników.

Pierwszy z nich to szkoda rzeczywista, tzn. szkoda, którą właściciel poniósł w związku z faktem, że dana osoba zamieszkiwała w lokalu. Na szkodę rzeczywistą w realiach niniejszej sprawy składały się koszty wywozu śmieci, koszty zimnej wody oraz odprowadzania ścieków.

Nadto bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego powoduje, że właściciel lokalu nie może go wynająć innej osobie, a tym samym doznaje uszczerbku majątkowego, tj. szkody w postaci utraconych korzyści określanych mianem *lucrum cessans*. Na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy). Wynagrodzenie to jest należnością jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, Lex nr 52680).

Co do zasady właścicielowi przysługuje odszkodowanie w takiej wysokości, powinno odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu (art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów). Co do zasady decydująca w tym wypadku jest rynkowa wysokość czynszu, którą mógłby uzyskać właściciel, gdyby go wynajął. Podkreślenia wymaga, iż biegły w swej opinii uwzględnił fakt, iż sporny lokal należy do zasobów komunalnych. W niniejszej sprawie okoliczność, iż pozwani faktycznie zajmowali lokal bez tytułu prawnego w okresie od stycznia 2012 roku do października 2013 roku nie wpłynęła na możliwość gospodarczego wykorzystania spornego lokalu przez wynajmowanie go potencjalnym najemcom. Stan techniczny lokalu był we wskazanym okresie tak zły, iż nie

nadawał się do zamieszkania. Pozwani nie wyprowadzili się z niego jedynie przez wzgląd na trudną sytuację materialną i konieczność zapewnienia stałej opieki i względnie stabilnego środowiska pozwanej, z uwagi na jej stan zdrowia. Nie sposób zgodzić się z powodem, jakoby lokal składający się z pokoju i kuchni, ogrzewany piecem węglowym, z wieloletnimi zaciekami i wilgocią wskutek notorycznego przeciekania dachu znalazł choćby hipotetycznego najemcę chętnego na jego wynajęcie w przypadku opuszczenia lokalu przez pozwanych. Słusznie zatem Sąd Rejonowy przyjął – w ślad za biegłym, iż niemożliwym byłoby wynajęcie na wolnym rynku lokalu zajmowanego przez pozwanych w okresie od stycznia 2012 roku do października 2013 roku – tj. do czasu przeprowadzenia gruntownego remontu dachu. Sądowi Okręgowemu nie umknął przy tym fakt, iż naprawa została wykonana na skutek interwencji Powiatowego Inspektora Budowlanego i Straży Pożarnej, które to podmioty stwierdziły występowanie w budynku zagrożenia dla zdrowia i życia, co wynikało nawet z zeznań świadków powołanych przez powoda. Skoro zatem przebywanie w spornym lokalu do października 2013 roku stanowiło zagrożenie dla życia i zdrowia ludzkiego, należy przyjąć, iż powód nie zdołałby go wynająć na wolnym rynku.

Stan techniczny lokalu, wbrew przekonaniu powoda, był skutkiem wieloletnich zaniedbań po stronie właściciela, który wbrew swoim obowiązkom ustawowym, nie zapewnił odpowiedniej konserwacji budynku. Punktowe naprawy, choć dokonywane bezpośrednio po zgłoszeniach lokatorów, nie zapewniły odpowiedniego standardu i skutkowały jedynie tymczasowym ograniczeniem przeciekania. Okoliczność, iż pozwani zajmowali wówczas lokal bez tytułu prawnego nie uzasadnia obciążania ich winą za powstały stan. Pozwani nawet jako lokatorzy byli zobowiązani jedynie do bieżących niewielkich konserwacji mieszkania, takich jak m.in. malowanie. Jednakże okoliczność, iż takie malowanie nie było przez nich regularnie przeprowadzane, nie miało żadnego wpływu na ogólny stan nieruchomości. Kluczowe znaczenie dla stanu budynku miał bowiem przeciekający dach, za którego naprawę nie odpowiadają najemcy, zaś po jego naprawie nie dochodziło więcej do zalewania mieszkań.

Co do zarzutu, iż uwzględniona przez Sąd I Instancji wysokość odszkodowania nie obejmuje należnych kosztów mediów w postaci zimnej wody, odbioru ścieków i nieczystości stałych, należało uznać go za niezasadny. Jak wyżej wskazywano, odszkodowanie, jakie powinna płacić osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego określa się w odniesieniu do wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać gdyby dysponował lokalem. Chodzi tutaj o realną możliwość wynajęcia lokalu podmiotowi, nie znajdującemu się w przymusowym położeniu i podejmującemu swobodną decyzję w tym zakresie.

Trzeba zaznaczyć, iż odszkodowanie, o jakim mowa w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 150) nie ma na celu rekompensowania kosztów utrzymania całego obiektu. Przepis ten reguluje kwestię należnego właścicielowi odszkodowania za zajmowanie jego lokalu bez tytułu prawnego i w ust. 1 wyraża ogólną zasadę, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 - z zastrzeżeniem ust. 3 - odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu. Jeżeli wspomniane odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. W myśl art. 18 ust. 3 ustawy, 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 doktrynie prezentowany jest pogląd, że świadczenie osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego na rzecz właściciela lokalu jest bliższe wynagrodzeniu za korzystanie z cudzej rzeczy. Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż decydująca w tym wypadku jest rynkowa wysokość czynszu, którą mógłby uzyskać właściciel, gdyby wynajął lokal. Jej określenie wymaga indywidualnej oceny - z uwzględnieniem okoliczności towarzyszących możliwości wynajmowania konkretnego lokalu - w celu stwierdzenia, czy na danym rynku najmu lokali właściciel, przy przyjęciu określonej rynkowej stawki czynszu, uzyskałby dodatkowo od wynajmującego także należności pokrywające w całości lub w części opłaty związane z utrzymaniem całego budynku (por. uchwała Sądu Najwyższego z 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07 OSNC 2008/12/137). Podatki obciążają właściciela nieruchomości niezależnie od tego, czy wykorzystuje on nieruchomość w jakikolwiek sposób (opinia biegłej U. P. – k. 247), a strona powodowa nie wykazała, by z uwagi na zły stan techniczny

lokali i budynku, ich układ funkcjonalny i standard instalacji była w stanie uzyskać na wolnym rynku czynsz w wysokości żądanej od pozwanych, obejmującej również wskazane opłaty łączące się z utrzymaniem całego budynku.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa materialnego w postaci art. 117 w zw. z art. 118 k.c., Sąd Okręgowy uznał go za całkowicie chybiony. Należy wskazać, iż w ówczesnie obowiązującym stanie prawnym, Sąd był obowiązany do uwzględnienia przedawnienia jedynie na zarzut pozwanego, będąc nadto związany wskazanym przez pozwanego zakresem. Skoro zatem tak, to w realiach niniejszej sprawy, oczywistym jest, iż zarzut przedawnienia dotyczył roszczeń żądanych za okres stycznia, lutego i marca 2012 roku, zaś wskazanie przez Sąd Rejonowy w treści uzasadnienia wyroku daty 2015 roku stanowiło jedynie oczywistą omyłkę pisarską. Pozwany podnosił bowiem zarzut jedynie co do okresu od stycznia – marca 2012 roku, zatem jedynie w takim zakresie mógł on zostać weryfikowany przez Sąd. Świadczenia żądane przez powoda mają charakter okresowy, stąd zasadnym jest zastosowanie względem nich 3 letniego terminu przedawnienia, który – wobec wytoczenia powództwa 27 marca 2015 roku, upłynął dla roszczeń za okres od stycznia do marca 2012 roku. Roszczenie w zakresie kwoty 935,15 zł uległo przedawnieniu, zaś powód nie mógł skutecznie go dochodzić od pozwanych.

Na uwzględnienie zasługiwał jedynie zarzut błędnego zastosowania przez Sąd Rejonowy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, w zakresie w jakim Sąd I Instancji przyznał pełnomocnikowi z urzędu pozwanych wynagrodzenie odpowiadające wynagrodzeniom na rzecz każdego z pozwanych.

Sąd Rejonowy nieprawidłowo ocenił charakter współuczestnictwa zachodzącego po stronie pozwanej, uznając iż w niniejszej sprawie pozwani są współuczestnikami formalnymi.

Współuczestnictwo formalne unormowane w art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c. jest skutkiem podmiotowo-przedmiotowej kumulacji roszczeń; każdy współuczestnik dochodzi w jednej sprawie odrębnego, własnego roszczenia, wywodzonego z odrębnego, samodzielnego, „jednakowego” stosunku prawnego. Reguła ta dotyczy także zobowiązań, a więc sytuacji, w której wielość podmiotów i roszczeń dotyczy strony pozwanej. Z tego punktu widzenia współuczestnictwo formalne różni się w zasadniczy sposób od współuczestnictwa materialnego (art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c.), w którym występuje jeden stosunek prawny, oparty na tej samej podstawie, stanowiący źródło jednego, „wspólnego” roszczenia.

Współuczestnictwo materialne charakteryzuje się istnieniem materialnoprawnej więzi między współuczestnikami, która występuje zawsze (ale nie tylko), gdy stanowią oni wielopodmiotową stronę stosunku prawnomaterialnego, pozostającego w związku z przedmiotem sporu. Tożsamość podstawy faktycznej w rozumieniu art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c. nie jest wyznaczana okolicznościami faktycznymi mającymi usprawiedliwiać określone roszczenia, lecz wyraża się sferą prawa podmiotowego wynikającego z jednego, tego samego stosunku prawnego, z którego to prawa podmiotowego dopiero wynikają roszczenia. Wobec tego tożsamość podstawy faktycznej w rozumieniu art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c. należy postrzegać jako tożsamość zdarzeń, których wystąpienie determinuje powstanie określonego stosunku prawnego będącego źródłem praw, z których wywodzone są następnie roszczenia, a nie jako tożsamość okoliczności faktycznych wymagających przytoczenia na uzasadnienie konkretnych zgłoszonych żądań z tych praw wywiedzionych.

W niniejszej sprawie, pozwani są współuczestnikami materialnymi. Ich tytuł prawny do spornego lokalu obydwójce wywodzą z tożsamego stosunku prawnego, łączącego pierwotnie pozwaną z powodem. Tytuł prawny pozwanego był pochodną tejże umowy najmu, jako że pozwany jest synem pozwanej i razem z nią zamieszkuje w przedmiotowym mieszkaniu od urodzenia. Odpowiedzialność obu pozwanych wobec właściciela nieruchomości jest solidarna, o czym stanowi zastosowany per analogiam przepis art. 688¹ k.c., zgodnie z którym za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, przy czym odpowiedzialność osób wspólnie zamieszkujących ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich wspólnego zamieszkiwania. Zgodnie zaś z poglądem wyrażanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, osoby pozwane w charakterze dłużników solidarnych są współuczestnikami materialnymi ze względu na łączącą się z solidarnością

bierną wspólność obowiązków dłużników (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 roku w sprawie IV CZ 14/12).

Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela poglądy Sądu Najwyższego, wyrażonych m. in. w uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 lipca 2012 r. (II Cz 79/80, OSNCP 1981/2 – 3/37) czy w uchwale z dnia 30 stycznia 2007 r. (III CZP 130/06, OSN 2008, Nr 1, poz. 1) wedle których wygrywającym proces współuczestnikom (w tym zwłaszcza materialnym) reprezentowanym przez tego samego pełnomocnika, sąd przyznaje zwrot kosztów procesu w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w pkt 3 w ten sposób, że ustalił wynagrodzenie radcy prawnego K. K. (1) za udzielenie pozwanym pomocy prawnej z urzędu, powiększone o należny podatek VAT, na kwotę 2.952 zł (2.400 zł + 23%), w pozostałym zakresie apelację jako niezasadną – na mocy art. 385 k.p.c. oddalił. Wymiar należnego wynagrodzenia został ustalony w oparciu o dyspozycję przepisów obowiązujących w dacie wytoczenia powództwa – tj. przepisów Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm). Z uwagi na wartość przedmiotu sporu zastosowanie znajduje w niniejszej sprawie § 6 pkt. 5 w zw. z § 2 pkt. 3 wskazanego aktu prawnego.

W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i §3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 8 pkt. 5 w zw. z § 16 ust. 1 pkt. 1a Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku (Dz. U. 2016 poz. 1715) w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, przyjmując, że pełnomocnikowi należy się jedno wynagrodzenie.