

*Sygn. akt II C 246/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: staż. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko A. J. (1), M. J. (1)

o zapłatę

1. zasądza od A. J. (1) i M. J. (1) solidarnie na rzecz K. K. kwotę 12.896,80 zł (dwanaście tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami:

a) od A. J. (1) od dnia 15 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty;

b) od M. J. (1) od dnia 24 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. zasądza od A. J. (1) i M. J. (1) solidarnie na rzecz K. K. kwotę 2.173,99 zł (dwa tysiące sto siedemdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

a) od K. K. z roszczenia zasądzonego w punkcie 1 wyroku kwotę 508,14 zł (pięćset osiem złotych czternaście groszy);

b) solidarnie od A. J. (1) i M. J. (1) kwotę 1.244,05 zł (jeden tysiąc dwieście czterdzieści cztery złote pięć groszy);

5. nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz K. K. kwotę 5,05 zł (pięć złotych pięć groszy) tytułem nadpłaconej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego uiszczonej w dniu 18 lipca 2014 roku i zaksięgowanej pod pozycją 2411 141009.

Sygn. akt II C 246/13

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 21 marca 2013 roku K. K., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o zasądzenie solidarnie od M. J. (1) i A. J. (1) kwoty 14.268,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia

pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powódka zażądała zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W uzasadnieniu wskazano, że powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 62 m<sup>2</sup>, znajdującego się w budynku numer (...) przy ul. (...) w Ł.. Powódka wskazała, że pismem z dnia 23 lutego 2012 roku wypowiedziała pozwanym umowę najmu wyżej opisanego lokalu, z dniem 31 marca 2012 roku. Powódka podkreśliła, że wyrokiem z dnia 12 października 2012 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi, w sprawie o sygnaturze akt II C 331/12, nakazał pozwanym opróżnienie spornego lokalu, ustalając że przysługuje im prawo do lokalu socjalnego. Powódka wyjaśniła, że na dochodzoną pozew kwotę składają się: kwota 9.000 zł tytułem czynszu, jaki powódka mogłaby uzyskać wynajmując sporny lokal w okresie od kwietnia 2012 roku do grudnia 2012 roku, kwota 4.064,76 zł stanowiąca koszt utrzymania lokalu w powyższym okresie oraz kwota 1.203,68 zł stanowiąca koszty pobranej w spornym lokalu energii elektrycznej w okresie od sierpnia 2008 roku do grudnia 2012 roku.

(pozew k.2-4)

Postanowieniem z dnia 27 marca 2013 roku Sąd zwolnił powódkę od kosztów opłaty od pozwu w całości, oddalając jej wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych w pozostałym zakresie.

(postanowienie k.38)

W odpowiedzi na pozew, złożonej w dniu 6 maja 2013 roku, pozwani wniesli o oddalenie powództwa. Uzasadniając stanowisko, powołali się na fakt nieistnienia między stronami żadnej wiążącej umowy. Pozwani wskazali, że umowa najmu z 1992 roku, przewidująca kwotę czynszu w wysokości 661.800 zł (przed denominacją), zawarta przez C. J. – zmarłą żonę i matkę pozwanych z Z.P.B. (...) nie została nigdy rozwiązana. Ponadto pozwani podnieśli, że wypowiedzenie umowy najmu z dnia 23 lutego 2012 roku nie zostało im skutecznie doręczone, a do dnia wydania wyroku eksmisyjnego nikt nie żądał od nich opuszczenia lokalu. Pozwani oświadczyli, że w związku z okolicznością, iż dotychczasowa stawka czynszu nie została im wypowiedziana, regulowali opłaty, wpłacając miesięcznie po 100 zł „według weryfikacji polegającej na własnej ocenie regulacji opłat biorąc pod uwagę nakłady poczynione na lokal”. Pozwani zakwestionowali także dokumentację przedstawioną przez powódkę, dotyczącą dostaw energii elektrycznej do spornego lokalu. W szczególności wskazali, że powódka nie poinformowała ich o konieczności udostępnienia lokalu celem zdjęcia urządzenia pomiarowego. Pozwani zakwestionowali także wyliczenie kosztów utrzymania lokalu, sporządzone przez administratora. Wskazali, że obciążenie ich tymi należnościami musiałyby znaleźć podstawę w umowie najmu, a takiej w opinii pozwanych brak. Pozwani oświadczyli, że w braku skierowania do lokalu socjalnego, nadal zamieszkują w spornym lokalu.

(odpowiedź na pozew k.43-47)

Na rozprawie w dniu 15 listopada 2013 roku pełnomocnik powódki skonkretyzował, że powódka dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu od chwili wytoczenia powództwa o eksmisję do grudnia 2012 roku.

(protokół rozprawy k.65)

W piśmie z dnia 16 grudnia 2013 roku powódka zmodyfikowała żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 17.903,93 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia modyfikacji powództwa do dnia zapłaty oraz żądając zasądzenia od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pisma powódka podała, że wyrok eksmisyjny z dnia 12 października 2012 roku uprawomocnił się w dniu 27 listopada 2012 roku. W ocenie powódki odpowiedzialność pozwanych za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu znajduje podstawę w przepisie art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przewidującym uiszczanie miesięcznego odszkodowania przez osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego. Powódka podkreśliła, że odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanych będzie kształtować się odmiennie w okresie od daty wygaśnięcia stosunku prawnego do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego (od dnia 15 kwietnia 2012 roku do dnia 27

listopada 2012 roku), a inaczej w okresie od uprawomocnienia się wyroku do dnia opróżnienia lokalu (od dnia 28 listopada 2012 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku). Powódka wskazała, że dochodzi od pozwanych zapłaty kwoty 11.500 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od dnia 15 kwietnia 2012 roku do dnia 27 listopada 2012 roku, przyjmując w tym zakresie miesięczne odszkodowanie w wysokości 1.500 zł. Powódka wyjaśniła, że pozwani mimo dwukrotnej awizacji nie podjęli w terminie korespondencji zawierającej wypowiedzenie umowy najmu, a przesyłki wróciły do nadawcy w dniu 14 marca 2012 roku, w związku z czym, doliczając ustawowy, miesięczny okres wypowiedzenia umowy najmu, należało przyjąć, iż pozwani od dnia 15 kwietnia zajmują lokal powódki bez tytułu prawnego.

Odpowiedzialności pozwanych za okres od dnia 28 listopada 2012 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku w ocenie powódki wynika zaś z art. 18 ust. 3 cytowanej ustawy i ma charakter odszkodowawczy. Powódka wskazała, że pozwani przed wygaśnięciem stosunku najmu zobowiązani byli do płacenia czynszu w wysokości 66,81 zł miesięcznie (po denominacji). W ocenie powódki, pozwanych obok czynszu obciążały także opłaty niezależne od właściciela tj. opłaty za dostawę wody, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz innych wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, co wynika m.in. z art. 8a i art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. W ocenie powódki, przysługuje jej względem pozwanych roszczenie regresowe z tytułu opłat wnoszonych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Z uwagi na powyższe, powódka za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od dnia 28 listopada 2012 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku żądała zapłaty kwoty 6.753,93 zł.

(pismo pełnomocnika powódki k.71-76)

W piśmie z dnia 20 stycznia 2014 roku pozwani podkreślili, że nie łączyła ich z powódką umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł., w którym w okresie od 17 lipca 1997 roku do 6 sierpnia 2007 roku zamieszkiwali bez tytułu prawnego. Podkreślono, że powódka nie przedstawiła pozwany umowy najmu, ani żadnej decyzji dotyczącej wysokości czynszu. W ocenie pozwanych, dochodzone przez powódkę odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 1.500 zł miesięcznie nie zostało udowodnione. Pozwani wskazali także, że powódka nie przedstawiła żadnych dokumentów świadczących o ponoszeniu przez nią kosztów związanych z opłatami niezależnymi od właściciela. Ponadto, pozwani wnieśli o zwolnienie ich z kosztów sądowych.

(pismo pozwanych k.85-88)

Postanowieniem z dnia 10 marca 2014 roku Sąd zwolnił powódkę od kosztów sądowych w zakresie zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego ponad kwotę 350 zł.

(postanowienie k.113)

Pismem z dnia 13 października 2014 roku powódka ponownie zmodyfikowała powództwo, wnosząc o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 18.184 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 17.903,93 zł od dnia 16 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty, a od kwoty 380,07 zł od dnia 13 października 2014 roku do dnia zapłaty, a także żądając zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powódka wskazała, że na żadaną kwotę składają się: kwota 11.557,75 zł za okres od 15 kwietnia 2012 roku do dnia 27 listopada 2012 roku, przy uwzględnieniu stawki czynszu w wysokości 1.087 zł miesięcznie oraz opłat niezależnych od właściciela w łącznej wysokości 3.477,75 zł oraz kwota 6.626,88 zł za okres od dnia 28 listopada 2012 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, przy uwzględnieniu miesięcznej stawki czynszu w wysokości 66,18 zł oraz opłat niezależnych od właściciela w łącznej wysokości 5.759,94 zł.

(pismo pełnomocnika powódki k.172-174)

Na rozprawie w dniu 11 września 2013 roku strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska. Pozwani oświadczyli, że korzystali ze spornego lokalu do 31 grudnia 2013 roku, a w okresie od 2011 roku do 31 grudnia 2013 roku, nie uiszczali na rzecz powódki opłat za przedmiotowy lokal.

(protokół rozprawy k.193-195)

Zarządzeniem z dnia 11 września 2013 roku zwrócono wnioski pozwanych o zwolnienie od kosztów sądowych wobec nie uzupełnienia braków formalnych wniosków.

(zarządzenie k.91, zwrotne poświadczenia odbioru k.104 i k.105, zarządzenie– protokół rozprawy k.194)

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 3 listopada 1992 roku C. J., będąca żoną A. J. (1) i matką M. J. (1) zawarła z Zakładami (...) w Ł. umowę najmu mieszkania zakładowego typu M-4, numer (...) przy ul. (...) na czas oczekiwania na mieszkanie spółdzielcze. Z umowy wynikało, że najemca będzie płacił czynsz w wysokości 661.800 zł miesięcznie. W pkt 3 § 5 umowy przewidziano, że niezależnie od czynszu najemca zobowiązany jest ponosić koszty eksploatacji mieszkania. Najemca zobowiązał się do uiszczania powyższych należności do 15 -go dnia każdego miesiąca, z góry za każdy miesiąc kalendarzowy, a w przypadku zwłoki do zapłaty ustawowych odsetek. W pkt 2 § 12 przewidziano, że każda ze stron umowy może wypowiedzieć najem najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W § 16 przewidziano, że zmiana warunków umowy wymaga, pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.

(dowód: umowa najmu k.8-12)

Lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni 62 m<sup>2</sup>, położony w Ł. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność K. K..

(dowód: odpis księgi wieczystej k.17-19)

Powódka jest właścicielką spornego lokalu od dnia 6 sierpnia 2007 roku. W umowie sprzedaży spornego lokalu zastrzeżono, że lokal jest zamieszkały przez najemców.

(dowód: odpis księgi wieczystej k.17-19, umowa sprzedaży – k.6-7 v. załączonych akt II C 331/12)

Dopływ energii elektrycznej do lokalu został odcięty w 2008 roku. Prądu nie było w lokalu do września 2013 roku do momentu założenia przez A. J. (1) licznika przedpłatowego.

(okoliczność bezsporna)

W pismach z dnia 23 lutego 2012 roku, skierowanych do A. J. (2) i M. J. (2), powódka wypowiedziała umowę najmu spornego lokalu z dniem 31 marca 2012 roku. Wskazała, że wypowiedzenie stało się konieczne wobec zwłoki z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu za okres ponad 3 miesiące i bezskutecznego upływu miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności. Przesyłki zostały dwukrotnie awizowane i zwrócone do nadawcy w dniu 14 marca 2012 roku.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu k.13 i k. 15, zwrócone przesyłki k. 14-14 v. i k. 16-16 v. oraz k.17-20 v. załączonych akt II C 331/12)

Od dnia 1 kwietnia 2012 roku opłaty eksploatacyjne za lokal numer (...) położony przy ul. (...) wynosiły 451,64 zł miesięcznie. Na powyższą kwotę składały się: zaliczki za media w wysokości 229,06 zł oraz zaliczka na eksploatację i zaliczka na remont w łącznej wysokości 222,58 zł. Kwota 222,58 zł ustalona została z uwzględnieniem powierzchni spornego lokalu.

(dowód: zawiadomienie o wysokości opłat k.21)

Wyrokiem z dnia 12 października 2012 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze II C 331/12, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, nakazał pozwany A. J. (1) i M. J. (1), aby opróżnili i wydali K. K. lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ul. (...), orzekając jednocześnie, że pozwany przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymując

eksmisję do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok jest prawomocny od dnia 27 listopada 2012 roku.

(dowód: odpis wyroku k.20, wyrok k.73 załączonych akt II C 331/12)

Zgodnie z kartoteką księgową prowadzoną dla lokalu numer (...) przy ul. (...), miesięczne opłaty eksploatacyjne za lokal na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej wynosiły:

- od stycznia do marca 2012 roku po 447,30 zł;
- w kwietniu 2012 roku 898,66 zł;
- od maja do lipca 2012 roku po 451,64 zł;
- w sierpniu 2012 roku 333,80 zł;
- od września do listopada 2012 roku po 451,64 zł;
- w grudniu 2012 roku – zwrot w wysokości 321,44 zł.

Łącznie, w roku 2012 opłaty związane z przedmiotowym lokalem wyniosły 4.962,76 zł. K. K. dokonała wpłat na kwotę 5.735,84 zł.

W roku 2013 miesięczne opłaty eksploatacyjne za lokal na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej wynosiły:

- od stycznia do marca 2013 roku po 452,66 zł;
- w kwietniu 2013 roku 686,68 zł;
- od maja do czerwca 2013 roku po 434,34 zł;
- w lipcu 2013 roku 281,70 zł;
- od sierpnia do listopada 2013 roku po 439,03 zł;
- w grudniu 2013 roku 311,98 zł.

Łączna suma opłat w roku 2013 wyniosła 5.263,14 zł, powódka uiściła zaś z tego tytułu kwotę 5.422,61 zł.

(dowód: kartoteka księgową właściciela za rok 2012 i rok 2013 k.77-78, k. 175-177)

Operator świadczący usługi dystrybucji i sprzedaży energii elektrycznej do lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. co miesiąc pobiera opłatę przejściową, stałą za przesył i abonamentową – niezależnie od ilości zużywanej energii elektrycznej. Od dnia 13 listopada 2008 roku operator nie posiadał dostępu do układu pomiarowo-rozliczeniowego energii elektrycznej zainstalowanego w przedmiotowym lokalu. Umowa na podstawie której korzystano z energii elektrycznej w spornym lokalu wypowiedziana została z dniem 9 marca 2009 roku. W związku z brakiem umowy o sprzedaż i dostawę energii elektrycznej dokonano rozliczenia końcowego energii elektrycznej dla przedmiotowego lokalu z dniem 20 grudnia 2012 roku. Na dzień 21 grudnia 2012 roku zadłużenie z powyższego tytułu wynosiło 319,06 zł.

(dowód: pisma (...) S.A. k.22-23, k.24, k.25, k.26, wypowiedzenie umowy (...) k.29, zestawienie zadłużeń k. 30)

W dniu 19 lutego 2013 roku powódka zapłaciła na rzecz (...) Spółki Akcyjnej Oddział w Ł. kwotę 341 zł tytułem „opłaty za zadłużenie za energię elektryczną”. Uprzednio w dniu 16 sierpnia 2012 roku powódka zapłaciła na rzecz operatora kwoty 88,17 zł oraz 30,32 zł. Poza powyższymi kwotami powódka wzywana była jeszcze do zapłaty zaległości w wysokości 30,32 zł oraz 173,43 zł. Wyżej wskazanych kwot wraz z odsetkami ustawowymi dystrybutor energii

elektrycznej dochodził ostatecznie od powódki na drodze postępowania sądowego, uzyskując w dniu 19 listopada 2012 roku nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na kwotę 203,75 zł.

(dowód: kserokopia polecenia przelewu k.31, kserokopia odcinków zapłaty k.32, wezwanie przedsądowe k.33, kserokopia pozwu k.34-34 v., kserokopia nakazu zapłaty z dnia 19 listopada 2012 roku k.35-35 v.)

Lokal numer (...), przy ul. (...) w Ł. znajduje się na II piętrze, czteropiętrowego budynku mieszkalnego, wybudowanego w końcu lat 80-tych ubiegłego wieku. Budynek zlokalizowany jest ok. 500 metrów od ul. (...) i licznych punktów handlowych, usługowych oraz przystanków komunikacji miejskiej. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, ma doprowadzoną instalację elektryczną, gazową, wodno - kanalizacyjną i centralne ogrzewanie, klatki schodowe wyposażone są w domofony. Teren wokół budynku jest zadbane. Przedmiotowy lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju o powierzchni użytkowej 62 m<sup>2</sup> i znajduje się w dobrym stanie technicznym.

Wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego odpowiada wysokości czynszu najmu możliwego do uzyskania w danym okresie. Wysokość stawki czynszu wolnego zależy od: powierzchni lokalu, ilości pomieszczeń i ich funkcjonalności, wyposażenia lokalu w media, kosztów ogrzewania, lokalizacji lokalu w budynku, stanu technicznego i utrzymania lokalu, długości okresu najmu, możliwości korzystania z miejsc parkingowych i zieleni.

W okresie od dnia 15 kwietnia 2012 roku do dnia 27 listopada 2012 roku lokal numer (...) przy ul. (...) w Ł., zarówno umeblowany jak i nieumeblowany znajdował się w nadającym się do użytkowania i zamieszkania, dobrym stanie technicznym. Wysokość stawki czynszu, możliwej do uzyskania w roku 2012 wynosiła 4,5 % wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, liczonego jako średnia wartość wskaźnika Wp. na I, II, III, i IV kwartał 2012 roku, czyli 17,54 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc, co daje kwotę 1.087 zł miesięcznie, powiększoną o opłaty za media.

Możliwa do uzyskania na wolnym rynku, realna wysokość czynszu z tytułu najmu nieumeblowanego lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ul. (...), odpowiadająca wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu w okresie od dnia 15 kwietnia 2012 roku do dnia 27 listopada 2012 roku stanowiła łącznie, przy 100% efektywności najmu, kwotę 8.080 zł (7 i 13/30 miesiąca, opłata w skali miesiąca = 1.087 zł), powiększoną o opłaty niezależne od właściciela (ciepła i zimna woda, wywóz śmieci, opłaty zmienne za c.o.), o ile uiszczane były przez powódkę.

Przy efektywności najmu wynoszącej 90% wysokość tego czynszu wyniosłaby 7.272 zł, powiększoną o opłaty za media.

(dowód: opinia biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów J. K. k.121-131)

Odpis pozwu doręczono A. J. (1) w dniu 22 kwietnia 2013 roku, a M. J. (1) w dniu 30 kwietnia 2013 roku.

(dowód: zwrotne poświadczenie odbioru k.40 i k.42)

Odpisy pisma pełnomocnika powódki z dnia 16 grudnia 2013 roku, modyfikującego żądanie pozwu, doręczono A. J. (1) w dniu 14 stycznia 2014 roku, a M. J. (1) w dniu 23 stycznia 2014 roku.

(dowód: zwrotne potwierdzenia odbioru k.84 i k.92)

W okresie od 15 kwietnia 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku A. J. (1) i M. J. (1) korzystali z lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. nie uiszczając z tego tytułu żadnych opłat na rzecz K. K. ani Wspólnoty Mieszkaniowej.

(okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, które to nie były kwestionowane i których prawdziwość nie budziła wątpliwości. W zakresie wysokości czynszu najmu spornego lokalu, możliwego do

uzyskania na lokalnym rynku nieruchomości w okresie od 15 kwietnia 2012 roku do 27 listopada 2012 roku, Sąd oparł się na niekwestionowanej przez strony opinii biegłego z zakresu czynszów J. K.. Opinia jest zupełna i wyczerpująca, zawiera logiczne uzasadnienie wywiedzionych w niej wniosków.

Pozwani nie zgłosili żadnych uwag do opinii. Strona powodowa także nie kwestionowała, co do zasady opinii złożonej przez biegłego. Wniosła jedynie o wyjaśnienie przez biegłego kwestii związanych z efektywnością najmu (pismo pełnomocnika powódki k.142).

Biegły, ustosunkowując się do pytań pełnomocnika powódki, wskazał, że średnia wysokość realnej, znajdującej najemców stawki czynszu dla przedmiotowego lokalu wynosi 17,54 zł/m<sup>2</sup> w skali miesiąca, co odpowiada wysokości czynszu w kwocie 1.087 zł miesięcznie + opłaty za media, co z kolei odpowiada wysokości odszkodowania za cały opiniowany okres, w którym lokal był faktycznie użytkowany (8.080 zł). Biegły wyjaśnił, że praktycznie nie jest możliwy wynajem lokalu, przez cały okres bezumownego użytkowania tj. 365 dni w roku, nawet przy bardzo atrakcyjnych stawkach czynszu, zwłaszcza że po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowego najemcę, przed kolejnym wynajmem, lokal trzeba posprzątać, odnowić itp. Biegły wskazał, że w swojej opinii uwzględnił wysokość odszkodowania przy 100% efektywności najmu (gdyż dany lokal był w tym okresie faktycznie bezumownie użytkowany) oraz wariantowo, przy uwzględnieniu rynkowej efektywności najmu, przy hipotetycznym wynajmie i realnej stawce najmu (pisemna opinia uzupełniająca biegłego J. K. k.154 -157).

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

Powódka K. K., ostatecznie dochodziła od pozwanych - M. J. (1) i A. J. (1) odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu w wysokości 18.184 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 17.903,93 zł od dnia 16 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty, a od kwoty 380,07 zł od dnia 13 października 2014 roku do dnia zapłaty.

Powyższą kwotę powódka obliczyła sumując odszkodowanie za okres od dnia 15 kwietnia 2012 roku do dnia 27 listopada 2012 roku w wysokości 11.557,75 zł (przyjmując stawkę czynszu w wysokości 1.087 zł miesięcznie oraz opłaty niezależne od właściciela w łącznej wysokości 3.477,75 zł oraz za okres od dnia 28 listopada 2012 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku w wysokości 6.626,88 zł, przy uwzględnieniu miesięcznej stawki czynszu w wysokości 66,18 zł oraz opłat niezależnych od właściciela w łącznej wysokości 5.759,94 zł.

Pozwani nie uznali powództwa. Wnieśli o jego oddalenie. Potwierdzili, że w okresach wskazanych przez powódkę korzystali ze spornego lokalu, od 2011 roku nie uiszczając z tego tytułu na rzecz powódki i Wspólnoty Mieszkaniowej żadnych opłat. Sporna między stronami była natomiast sama zasada odpowiedzialności pozwanych, którzy wskazywali, że z powódką nie łączyła ich żadna umowa dotycząca spornego lokalu, a stawka czynszu przewidziana umową z 1992 roku nie została nigdy skutecznie wypowiedziana. W ocenie pozwanych wypowiedzenie umowy najmu zawarte w piśmie z dnia 23 lutego 2012 roku nie zostało im skutecznie doręczone. Pozwani podnieśli, że brak jest także podstaw do obciążenia ich kosztami eksploatacji lokalu.

Z kolei, powódka nie kwestionowała, że stawka czynszu w wysokości 66,18 zł (po denominacji), przewidziana umową z dnia 3 listopada 1992 roku nie została przez nią nigdy skutecznie wypowiedziana.

Zgodnie z art.18 ust. 1 w ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 roku, Nr 71, poz.733 ), osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest uiszczać, co miesiąc odszkodowanie za korzystanie z lokalu do dnia opróżnienia lokalu. Jak wynika z ust.2 art.18 powołanej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. Stosownie do przepisu ust. 3 art.18 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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.

Artykuł 18 ustawy o ochronie praw lokatorów reguluje kwestię należnego właścicielowi odszkodowania za zajmowanie jego lokalu bez tytułu prawnego i obowiązki gminy wobec właściciela w wypadku niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na podstawie wyroku sądowego. W art. 18 ust. 1 wskazanej ustawy została wyrażona ogólna zasada, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Charakter prawny odpowiedzialności przewidzianej w art. 18 ust. 1-3 ustawy o ochronie praw lokatorów, determinujący charakter roszczeń, budzi kontrowersje. W literaturze wyrażono pogląd, że istota przewidzianego w art. 18 ust. 1 i 2 powołanej ustawy świadczenia osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego na rzecz właściciela, mimo że mowa w tym przepisie o odszkodowaniu, bliższa jest raczej wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy cudzej (art. 224-225 k.c.). Odszkodowawczy charakter ma zaś odpowiedzialność uregulowana w art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zdarzeniem wyrządzającym szkodę jest niemożność wykonania wyroku eksmisyjnego. Według innego zapatrywania, po ustaniu najmu powstaje z mocy prawa nowy stosunek prawny, wykazujący cechy zbliżone do umowy najmu - właściciel jest zobowiązany znieść korzystanie z jego lokalu, a lokator ma prawo w nim zamieszkiwać i zobowiązany jest płacić „odszkodowanie”, pełniące rolę czynszu. Natomiast, zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 roku (III CZP 121/07, OSNC 2008, nr 12, poz. 137), które Sąd Rejonowy podziela, odpowiedzialność, o której mowa w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu do niego tytułu prawnego, zmodyfikowaną w sposób przewidziany w tych przepisach, chyba że co innego zastrzeżono w umowie będącej źródłem tytułu prawnego do lokalu lub co innego wynika z ustawy. Z kolei, art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów ustanawia - według przytoczonej uchwały - szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego, płatnego okresowo wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu przez byłego lokatora.

Przepis art.18 ust.1 ustawy o ochronie jest przepisem szczególnym, zależnie od przyjętej koncepcji charakteru przewidzianej w nim odpowiedzialności, w stosunku, do przepisów regulujących generalne zasady odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.) i tzw. roszczeń uzupełniających (art. 224 i 225 k.c.). Wskazuje na to jego treść i lokalizacja w szczególnej w stosunku do Kodeksu cywilnego ustawie. Pogląd taki jest wyrażany również w literaturze. Rozwinięciem tego przepisu są jego ustępy drugi i trzeci. Przewidziane w art. 18 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów sposoby ustalenia odszkodowania zostały uregulowane odmiennie. Odszkodowanie należne właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 2 wskazanej ustawy opowiada czynszowi, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu. Chodzi więc o możliwy do uzyskania, w hipotetycznej sytuacji, w której lokal zostaje opróżniony, czynsz wolnorynkowy. Właściciel lokalu może ponadto żądać, jeżeli ustalone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa strat, odszkodowania uzupełniającego. Natomiast, inaczej kwestię ustalenia odszkodowania reguluje natomiast art.18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Osoby, o których mowa w tym przepisie, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Odszkodowanie ustalone w sposób określony w art. 18 ust. 3 wskazanej ustawy opłacają jednak osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego w okresie od uprawomocnienia się tego wyroku do chwili dostarczenia im lokalu socjalnego lub eksmisyjnego (tak również Sądu Najwyższy w uchwale z dnia 6 grudnia 2012 roku, III CZP 72/12, OSNC 2013 rok, nr 6, poz. 71).

Pozwani wskazywali, że nie łączyła ich z powódką żadna umowa dotycząca korzystania z lokalu. Stanowisko pozwanych w tym zakresie nie zasługiwało na aprobatę.

Jak wynika z przepisu art. 678 § 1 k.c., w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.



Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, powódka nabyła prawo własności lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. w czasie trwania najmu w dniu 6 sierpnia 2007 roku. W umowie sprzedaży spornego lokalu zastrzeżono, że lokal jest zamieszkały przez najemców.

A zatem, na podstawie art.678 § 1 k.c. K. K. wstąpiła w stosunek najmu spornego lokalu jako wynajmujący.

Pozwani kwestionowali także wypowiedzenie im umowy najmu. Wskazać należy, iż kwestię skuteczności wypowiedzenia pozwanym umowy najmu przesądził Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie II C 331/12 orzekając prawomocnym wyrokiem o eksmisji pozwanych. Natomiast, jak wynika z art.365 § 1 k.p.c., prawomocne orzeczenie wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Zgodnie z art. 11 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2014 rok, poz. 150), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny m.in., jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (art.11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów). Powyższe unormowanie w zakresie dotyczącym terminu wypowiedzenia umowy najmu oznacza, że wypowiedzenie stanie się skuteczne z upływem ostatniego dnia miesiąca następującego po upływie miesiąca od dnia doręczenia wypowiedzenia.

Stosownie do art.61 § 1 k.c., oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Przytoczony przepis nie wymaga zatem dla skuteczności złożenia innej osobie oświadczenia woli rzeczywistego zapoznania się przez tą osobę z treścią owego oświadczenia. Wystarczające jest stworzenie jej przez składającego oświadczenie możliwości zapoznania się z jego treścią.

Wbrew stanowisku pozwanych, wypowiedzenie umowy najmu zawarte w pismach z dnia 23 lutego 2012 roku było skuteczne. Oświadczenia woli w nich zwarte dotarły do adresata w taki sposób, że możliwe było zapoznanie się z ich treścią, lecz wobec nie podjęcia przesyłki zostały zwrócone nadawcy – powódce w dniu 14 marca 2012 roku. Należało zatem przyjąć, że w tym dniu rozpoczął w stosunku do pozwanych bieg miesięczny termin wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia upłynął zgodnie z art.11 ust.2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów z upływem ostatniego dnia miesiąca następującego po upływie miesiąca od dnia doręczenia wypowiedzenia. Tym samym wypowiedzenie skierowane przez powódkę do pozwanych stało się skuteczne z upływem 30 kwietnia 2012 roku Oznacza to, że pozwani od dnia 1 maja 2012 roku (a nie jak przyjęła powódka od dnia 15 kwietnia 2012 roku) zajmowali sporny lokal bez tytułu prawnego.

Wysokość odszkodowania należnego powódce na podstawie art.18 ust.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, w okresie od rozwiązania stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, a więc w okresie od dnia 1 maja 2012 roku do dnia 27 listopada 2012 roku odpowiadała możliwemu do uzyskania, czynszowi wolnorynkowemu, jaki właściciel lokalu mógłby uzyskać wynajmując lokal w tym okresie. Jak wynika z opinii biegłego, w tym okresie, wynajmując lokal powódka mogła uzyskać czynsz wolnorynkowy oraz opłaty niezależne od właściciela (ciepła i zimna woda, wywóz śmieci, opłaty zmienne za c.o.), o ile uiszczane były przez powódkę.

Wartość czynszu rynkowego w okresie od dnia 1 maja 2012 roku do dnia 27 listopada 2012 roku Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego J. K., z której wynika, że przy 100% efektywności najmu wysokość czynszu możliwego do uzyskania na rynku za sporny lokal wynosiła 1.087 zł miesięcznie. W ocenie Sądu, dla ustalenia wysokości należnego powódce odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu numer (...) przy ul. (...) należało przyjąć wskazaną przez biegłego stawkę czynszu zakładającą 100% efektywności najmu. Albowiem, we wskazanym okresie

lokal był nieprzerwanie zajmowany przez pozwanych. Brak było zatem podstaw do hipotetycznego obniżania wartości czynszu w sytuacji gdy lokal był użytkowany. W rezultacie, łączny czynsz możliwy do uzyskania za okres 6 miesięcy i 27 dni według stawki określonej przez biegłego wynieść powinien 7.500,21 zł (6 x 1.087 zł + 978,21 zł – proporcjonalna wartość oszacowanego czynszu przypadająca na 27 dni).

W okresie od 1 maja 2012 roku do 27 listopada 2012 roku powódka poniosła na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej opłaty związane z eksploatacją lokalu w kwocie 2.998,47 zł, co wynika z załączonej kartoteki księgowej lokalu (k.175). Na zaliczkę uiszczaną co miesiąc przez powódkę na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, oprócz zaliczek na media, składają się także zaliczki na eksploatację i na fundusz remontowy w miesięcznej wysokości 222,58 zł. Kwota uiszczona przez powódkę tytułem kosztów eksploatacji oraz na fundusz remontowy w okresie od 1 maja do 27 listopada 2012 wyniosła 1.535,82 zł.

Powódka obowiązana była ponosić koszty zarządu nieruchomością wspólną w postaci zaliczek na eksploatację i na fundusz remontowy, w związku z przysługującym jej prawem własności spornego lokalu. W świetle treści opinii biegłego z której jednoznacznie wynika, że powódka oprócz wolnorynkowego czynszu w okresie od 1 maja 2012 roku do 27 listopada 2012 roku mogłaby uzyskać zwrot opłat za media, o ile je uiszczala oraz przepisów ustawy o własności lokali, brak jest podstaw, aby zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w postaci zaliczek na eksploatację i na fundusz remontowy bezpośrednio obciążały najemcę lokalu.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali (test jednolity Dz.U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 ze zm.), pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Co do samej zatem zasady współwłaściciele pozostający we wspólnocie mieszkaniowej mają obowiązek partycypowania w kosztach związanych z remontami nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów. Mają także obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1 ustawy), przy czym w art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali wskazano, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się między innymi „wydatki na remonty i bieżącą konserwację”. W ocenie Sądu, obciążanie powódki zaliczką na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w zakresie eksploatacji i kosztów remontów jest elementem szkody podlegającym naprawieniu w ramach ustalonej przez biegłego wysokości możliwego do uzyskania czynszu najmu. Albowiem, w realiach rynkowych, okoliczność ta wpływa na wysokość ustalonej przez strony stawki czynszu najmu.

Z uwagi na powyższe, Sąd pomniejszył uiszczoną przez powódkę na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej sumę opłat o kwotę 1.535,82 zł (6 x 222,58 zł + kwota 200,34 zł za 27 dni listopada 2012 roku) wpłaconą z tytułu zaliczek związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Z tytułu opłat za media poniesionych w okresie od 1 maja do 27 listopada 2012 roku powódce przyznać należało kwotę 1.462,93 zł (2.998,47 zł – 1.535,82 zł).

W rezultacie, należne powódce od pozwanych odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 1 maja 2012 roku do 27 listopada 2012 roku wynosi 8.963,14 zł (7.500,21 zł + 1.462,93 zł).

W okresie od 28 listopada 2012 roku do dnia 31 grudnia 2013 rok pozwani zobowiązani byli uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu za używanie lokalu, jaki byliby obowiązani opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł, zgodnie z w art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, czynsz ten przed rozwiązaniem umowy najmu kształtował się w wysokości 66,18 zł (po denominacji) – przewidzianej umową z 1992 roku. Łącznie daje to czynsz za okres 13 miesięcy i trzech dni w wysokości 866,94 zł. W okresie tym powódka ponosiła dodatkowo koszty związane z eksploatacją lokalu w postaci zaliczek na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w wysokości 5.759,94 zł. W ocenie Sądu, skoro zgodnie z umową najmu z 1992 roku pozwani, gdyby stosunek najmu nie wygasł, byliby zobowiązani także do ponoszenia opłat z tytułu eksploatacji lokalu, ustalając wysokość należnego powódce w okresie od 28 listopada 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku odszkodowania należało uwzględnić poniesione przez nią koszty dotyczące mediów. Ponadto, koszty poniesione w tym zakresie przez powódkę,

wobec niemożliwości wykonania wyroku eksmisyjnego w tym okresie, stanowią jej szkodę, która powinna podlegać naprawieniu na podstawie art.18 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Analogicznie jak w okresie do 27 listopada 2012 roku również zaliczki uiszczone przez powódkę na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 28 listopada 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku podlegały pomniejszeniu o sumę uiszczoną z tytułu zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmujące fundusz remontowy i eksploatacyjny w łącznej kwocie 2.693,22 zł. Zatem na rzecz powódki z tytułu poniesionych opłat za media, w okresie od 28 listopada 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku przyznać należało kwotę 3.066,72 zł.

A zatem, należne powódce odszkodowanie za bezumowne korzystania przez pozwanych ze spornego lokalu w okresie od 28 listopada 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku wynosi 3.933,66 zł.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że powódka nie wykazała aby stawka 222,58 zł pobierana przez Wspólnotę Mieszkaniową na fundusz remontowy i eksploatacyjny uległa zmianie okresie objętym pozwem.

Brak było podstaw uwzględnienia w ramach wysokości należnych powódce opłat za media, zapłaconych przez powódkę należności za energię elektryczną na rzecz (...) Spółki Akcyjnej Oddział w Ł.. W okresie objętym pozwem w dniu 16 sierpnia 2012 roku powódka zapłaciła na rzecz operatora kwoty 88,17 zł oraz 30,32 zł, a w dniu 19 lutego 2013 roku kwotę 341 zł tytułem „opłaty za zadłużenie za energię elektryczną”. Poza sporem stron pozostawała okoliczność, iż dopływ energii elektrycznej do lokalu został odcięty w 2008 roku, a prądu nie było w lokalu do września 2013 roku - do momentu założenia przez A. J. (1) licznika przedpłatowego. Z przedłożonych przez powódkę dowodów wpłat nie wynika jakie okresu dotyczą uiszczone przez K. K. w dniu 16 sierpnia 2012 roku oraz w dniu 19 lutego 2013 roku opłaty ani co składa się na ich wysokość. W konsekwencji, wobec braku energii elektrycznej w lokalu od 2008 roku do września 2013 roku (a więc w prawie całym okresie objętym pozwem) i nie wykazania przez powódkę jakie składniki złożyły się na uiszczone na (...) Spółki Akcyjnej Oddział w Ł. opłaty, Sąd nie znalazł podstaw do ich uwzględnienia w ramach należnego powódce odszkodowania.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził na rzecz powódki solidarnie od pozwanych odszkodowanie w wysokości 12.896,80 zł. Obaj pozwani korzystali ze spornego w okresie objętym pozwem, a zatem odszkodowanie za bezumowne korzystanie zasądzono od nich solidarnie.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Powódka nie wskazała, aby wzywała pozwanych do zapłaty jakichkolwiek kwot z tytułu bezumownego korzystania ze spornego lokalu przed wytoczeniem powództwa czy też przed jego sprecyzowaniem w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 roku. Żądanie powódki formie, w jakiej podlegało ocenie Sądu, sformułowane zostało dopiero w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 roku (k.71-76). Pismo to doręczone zostało A. J. (1) w dniu 14 stycznia 2014 roku (k.84), zaś M. J. (1) w dniu 23 stycznia 2014 roku (k.92).

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził odsetki ustawowe od kwoty 12.896,80 zł od A. J. (1) od dnia 15 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty, a od M. J. (1) od dnia 24 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty. Albowiem, zgodnie z art.371 k.c., działania i zaniechania jednego z dłużników solidarnych nie mogą szkodzić współdłużnikom. Każdy z dłużników solidarnych ponosi konsekwencje jedynie swoich zachowań skutkujących popadnięciem w opóźnienie, co wiąże się z odrębnym terminem naliczania odsetek.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Powódka ostał się ze swoim roszczeniem w zakresie kwoty 12.896,80 zł. Dochodziła zaś, po rozszerzeniu powództwa, kwoty 18.184 zł. Tym samym powódka wygrała niniejszą sprawę w 71 %, a przegrała w 29 % i w takim właśnie zakresie zobowiązana była do poniesienia kosztów postępowania.

Na koszty poniesione w niniejszej sprawie przez powódkę złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 644,95 zł. Łącznie powódka poniosła koszty w wysokości 3.061,95 zł. Pozwani nie ponieśli żadnych kosztów procesu. W rezultacie, od pozwanych na rzecz powódki zasądzono kwotę 2.173,99 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na nieuiszczone koszty sądowe złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 714 zł, opłata od rozszerzonego powództwa w wysokości 196 zł oraz część wynagrodzenia biegłego w kwocie 842,19 zł. Łącznie nieuiszczone koszty sądowe wyniosły 1.752,19 zł.

Na podstawie art.113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398) w związku z art.100 k.p.c., Sąd nakazał pobrać od powódki z zasądzonego roszczenia kwotę 508,14 zł, (29%), a od pozwanych solidarnie kwotę 1.244,05 zł (71%) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Stosownie do art. 84 ust. 2 w związku z art. 80 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. za 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) Sąd zwrócił powódce nadpłaconą zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 5,05 zł.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki.

5.10.2015 r.