

Sygn. akt I C 1038/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: staż. Ewa Jarzębska

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2015 roku w Łodzi

sprawy z powództwa Miasta Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł.

przeciwko M. J. (1)

o zapłatę kwoty 4.719,02:

1. zasądza od M. J. (1) na rzecz Miasta Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. kwotę 2.471,51 złotych (dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt jeden 51/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 września 2014 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. umarza postępowanie w zakresie cofniętego powództwa;
4. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu powódce kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1038/14

## UZASADNIENIE

W dniu 11 września 2014 r. Miasto Ł. – Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. wystąpiła przeciwko M. J. (1) z pozwem o zapłatę kwoty 8.728,50 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu.

Na żadaną kwotę składają się następujące należności:

- 3.643,71 złotych z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu;
- 5.084,79 złotych z tytułu odsetek.

W pozwie zawarto wnioszek o rozpoznanie sprawy w postępowaniu upominawczym.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwany M. J. (1) zajmuje bez tytułu prawnego gminny lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w Ł., gdyż nie wstąpił on z mocy prawa w stosunek najmu po poprzednim najemcy. Ponadto, pozwany zalega z zapłatą odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu oraz innych opłat z nim związanych, pomimo, iż był wzywany przez powoda do dobrowolnej spłaty zaległości i regularnego uiszczania bieżących opłat.

/pozew k. 2-3/

Nakazem zapłaty z dnia 29 września 2014 r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, w tym zasądził od pozwanego na rzecz powoda koszty procesu w łącznej kwocie 1.310,00 złotych.

/nakaz k. 14/

W dniu 21 października 2014 r. pozwany M. J. (1) wniósł skutecznie sprzeciw

od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości, zgłaszając zarzut przedawnienia roszczenia sprzed okresu 3 lat od daty wniesienia pozwu tj. sprzed 11 września 2014 r. W uzasadnieniu zaprzeczył twierdzeniom powoda, jakoby od wielu miesięcy zalega ze spłatą odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz innych opłat z tego tytułu. Wskazał, że z załączonych do pozwu rozliczeń wynika, iż w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. opłacał należności. Pozwany wniósł o zobowiązanie powoda do przedstawienia dokumentów zawierających zestawienie opłat od 11 września 2011 r. za przedmiotowy lokal oraz załączenie akt sprawy sygn. akt I C 198/00/2 tutejszego Sądu na dowód braku legitymacji procesowej biernej pozwanego.

/sprzeciw k. 18-19/

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 12 grudnia 2014 r. pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie zgłoszone w pozwie, ograniczając powództwo do kwoty 4.719,02 złotych za okres 1.10.2004 r. do 31.07.2014 r., na którą składały się następujące należności:

- 3.643,71 złotych z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu (stan na 31 lipca 2014 r.);
- 1.075,31 złotych z tytułu odsetek od dnia 1 października 2004 r. (kwota 5.084,79 złotych po odjęciu odsetek wyliczonych na dzień 30 września 2004 r. w wysokości 4.009,48 złotych).

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia wyjaśnił, że wobec pozwanego, który nie może być traktowany jako „były lokator” w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r., nr 71, poz. 733 z późn. zm.), gdyż nigdy nie nabył skutecznie tytułu do przedmiotowego lokalu, nie mają zastosowania przepisy tej ustawy nadające odszkodowaniu za bezumowne korzystanie z lokalu charakteru świadczenia okresowego, objętego trzyletnim okresem przedawnienia.

/pismo procesowe powoda k. 25-26/

W piśmie z dnia 28 kwietnia 2015 r. pełnomocnik powoda, odnosząc się do zobowiązania Sądu z dnia 8 kwietnia 2015 r., poinformował, że cofa powództwo w zakresie przekraczającym kwotę 4.719,02 złotych ze zrzeczeniem się roszczenia. Ponadto, potrzywał swoje stanowisko co do dziesięcioletniego terminu przedawnienia swoich roszczeń. Jednocześnie przedstawił wyliczenie należności za okres 3 lat od wniesienia pozwu wynoszących 2.471,51 złotych, obejmujących kwoty:

- 1.396,20 złotych z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu (kwota 3.643,71 złotych należności z tego tytułu z dnia 31 lipca 2014 r. pomniejszona o kwotę 2.247,51 złotych należności z tego tytułu z dnia 31 sierpnia 2011 r.)
- 1.075,31 złotych z tytułu odsetek od dnia 1 października 2004 r.

/pismo procesowe powoda wraz z załącznikami k. 57-62/

W toku postępowania sądowego pozwany M. J. (1) zakwestionował przedstawione przez powoda wyliczenie należności za okres od 11 września 2011 r. do 31 lipca 2014 r. co do jego wysokości oraz sposobu wyliczenia. Mając to na uwadze, Sąd zobowiązał pozwanego do sformułowania wniosków dowodowych na okoliczność dokonywanych wpłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w terminie 7 dni pod rygorem ich pominięcia.

/protokół posiedzenia z dnia 26 sierpnia 2015 r. k. 66-67/

W wykonaniu tego zobowiązania, w dniu 4 września 2015 r. pozwany przedłożył dowody dokonywanych opłat za przedmiotowy lokal. Jednocześnie z uwagi na braki formalne pisma przewodniego pozwanego (brak podpisu, brak odpisu pisma przewodniego dla stron), został on zarządzeniem z dnia 22 września 2015 r. zobowiązany do uzupełnienia braków oraz przedłożenia tabelarycznego zestawienia dokonanych wpłat, udokumentowanych złożonymi dowodami, w terminie 7 dni pod rygorem oddalenia wniosku dowodowego.

/pismo procesowe pozwanego, zarządzenie z dnia 22 września 2015 r. k. 68/

Z uwagi na brak wykonania zobowiązania Sądu (stwierdzono skuteczność doręczenia zarządzenia w dniu 23 października 2015 r.), zarządzeniem z dnia 29 października 2015 r. oddalono wniosek dowodowy pozwanego zwracając mu pismo z dnia 4 września 2015 r. wraz z załącznikami.

/zarządzenie z dnia 23 października 2015 r. oraz 29 października 2015 r. k. 104-105/

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Pozwany M. J. (1) zamieszkuje lokal nr (...) przy ulicy (...) w Ł. od urodzenia. Ostatnim uprawnionym najemcą przedmiotowego lokalu była babka pozwanego – Z. G., z którą pozwany zamieszkiwał wraz z matką i bratem po rozstaniu rodziców, na podstawie umowy najmu z dnia 11 maja 1995 r. Ze względu na zaległości czynszowe pismem z dnia 12 listopada 1997 r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej W. Wodny Rynek wypowiedział Z. G. umowę najmu. Po śmierci Z. G. przedmiotowy lokal nadal zamieszkiwał pozwany wraz z matką H. J. i bratem.

/bezsporne/

Wyrokiem z dnia 24 października 2001 r. wydanym w sprawie I C 198/00/2 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi (utrzymanym wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 13 maja 2002 r.) nakazał H. J. oraz M. i M. J. (2) opróżnienie przedmiotowego lokalu oraz zasądził od nich na rzecz ZGM W. Wodny Rynek kwotę 2.338,50 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 15 czerwca 2000 r. do dnia zapłaty wskazując zasadności żądań, gdyż H. J. przyznała, że zajmuje lokal bez tytułu prawnego oraz uznała roszczenie o zapłatę nieuregulowanych należności. Ponadto, Sąd wskazał, iż H. J. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, ponieważ posiada (wspólnie z mężem) tytuł prawny do lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł. na podstawie umowy najmu z dnia 28 czerwca 1996 r.

/wyrok Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie I C 198/00/2; wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi, w sprawie III Ca 2142/01 (akta I C 198/00/2 - k. 39-44; 86-90)/

Pomimo uprawomocnienia wyroku, pozwany nadal zamieszkiwał przedmiotowy lokal razem z matką i bratem.

/bezsporne/

Postępowanie egzekucyjne na podstawie wskazanego wyroku eksmisyjnego zostało wszczęte w 2002 roku, a następnie zawieszono w roku 2008 ze względu na zobowiązanie H. J. do spłaty zadłużenia.

H. J. zmarła w dniu 20 maja 2010 r.

Pismem z dnia 1 lipca 2010 r. Miasto Ł. – ZGM W. (...) odmówił pozwanemu prawa wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po zmarłej, gdyż H. J. nie miała tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i nie była najemcą.

Wyrokiem z dnia 11 maja 2011 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił powództwo pozwanego o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej H. J., nie uwzględniając twierdzeń powoda, jakoby przez sam fakt zajmowania przez zmarłą przedmiotowego lokalu oraz nieregularnego opłacania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i innych związanych z tym opłat, a także brak wykonania wyroku eksmisyjnego doszło do

nawiązania umowy najmu w sposób dorozumiany. W opinii Sąd znoszenie przez właściciela lokalu jego bezprawnego zajmowania nie można uznać za dostateczną wolę zawarcia umowy najmu. W związku z tym, nie może mówić o nabyciu przez pozwanego praw do wstąpienia w stosunek zobowiązaniowy, który nigdy nie istniał.

/wyrok Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie I C 575/10 (akta I C 575/10 - k. 77-83)/

Pozwany od śmierci matki zamieszkuje przedmiotowy lokal samotnie. W przedmiotowej sprawie nie kwestionuje on braku własnego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a w związku z tym podstawy prawnej dochodzenia odszkodowania o bezumowne jego zajmowanie. Natomiast, zgłasza on zarzut przedawnienia co do roszczeń powoda za okres sprzed 11 września 2011 r. W pozostałej części, sprzeciwia się on wysokości oraz sposobowi wyliczenia przez powoda należności za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 11 września 2011 r. do 31 lipca 2014 r. Wskazuje on, że na bieżąco reguluje należności na rzecz administracji.

/dowód z przesłuchania strony - protokół posiedzenia z dnia 26 sierpnia 2015 k. 67/

Na postawie wyliczeń przedstawionych przez powoda odszkodowanie za bezumowne zajmowanie przedmiotowego lokalu w okresie od 11 września 2011 r. do 31 lipca 2014 r. wynosi 2.471,51 złotych, w tym kwota 1.396,20 złotych tytułem należności głównej oraz kwota 1.075,31 złotych tytułem zaległych odsetek.

/stan finansowy konta za lata 2011-2013; korekta finansowa za okres od 2014-01-01 do 2014-07-31 k. 58-62/

Pozwany nie dokonał skutecznego zakwestionowania powyższego wyliczenia. Wobec tego, wyliczenie przedstawione przez powoda należy uznać za rzetelne i wystarczające do wykazania należności za okres od 11 września 2011 r. do 31 lipca 2014 r.

/zarządzenie z dnia 29 października 2015 r. k. 105/

Pozwany pracuje w MPK jako elektryk. Deklaruje dochody w wysokości 2.500,00 – 2.700,00 złotych miesięcznie. Nie ma nikogo na utrzymaniu.

/dowód z przesłuchania strony - protokół posiedzenia z dnia 26 sierpnia 2015 k. 67/

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane dowody. Między stronami bezsporne były: fakt bezumownego zajmowania przez pozwanego lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł., okres jego trwania oraz tytuł prawny dochodzonych roszczeń. Jednocześnie strony kwestionowały okres za jaki dochodzono pozwem roszczeń, ich wartość oraz sposób wyliczenia. Pozwany wskazywał, iż regularnie dokonuje opłat na rzecz właściciela lokalu, co znajduje odzwierciedlenie w wyliczeniach przedstawionych przez powoda. Jednakże, ponoszone przez niego koszty nie uwzględniały całości miesięcznych należności. Ponadto, część jego opłaty zaliczana była na rzecz zaległych długów.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Roszczenie w stosunku do pozwanego M. J. (1) okazało się zasadne jedynie w części.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r., nr 71, poz. 733 z późn. zm.) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli tak obliczone odszkodowanie nie pokrywa strat poniesionych przez właściciela, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego. Jedynie osoby uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokal 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. Z przytoczonego przepisu wynika, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu należne jest właścicielowi w sytuacji, gdy osoba zajmująca lokal czyni to bez tytułu prawnego.

Odpowiedzialność byłego lokatora, oparta na podstawie art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. obejmuje obowiązek zapłaty przez tę osobę (uprawnioną w wyroku eksmisyjnym do lokalu socjalnego) właścicielowi wynagrodzenia na dotychczasowym poziomie, czyli na poziomie czynszu lub innych opłat, uiszczanych przed wygaśnięciem uprawnienia do korzystania z zajmowanego lokalu.

Fakt bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowego lokalu jest pomiędzy stronami bezsporny. Został nadto wykazany dołączonym do pozwu dokumentem w postaci pisma powoda z dnia 1 lipca 2010 r. zawierającym odmowę przyznania pozwanemu prawa wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu oraz wyrok Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 11 maja 2011 r. w sprawie I C 575/10. Wynika z nich, że pozwany nie mógł skutecznie wstąpić w stosunek najmu rzeczowego lokalu po zmarłej matce H. J., gdyż sama zmarła zajmowała go bezprawnie, co wynika z wyroku eksmisyjnego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 24 października 2001 r. w sprawie I C 198/00/2. Pomimo uprawomocnienia niniejszego wyroku pozwany wraz z matką i bratem zamieszkiwała przedmiotowy lokal, a w związku z brakiem uregulowania dotychczasowych należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz zapłatą bieżących opłat w 2002 r. wszczęto postępowanie egzekucyjne, zawieszono w 2008 r. ze względu na zobowiązanie się matki pozwanego do uregulowania wszelkich długów związanych z tym lokalem. H. J. zmarła w 2010 r. i od tego czasu pozwany samotnie zajmuje przedmiotowy lokal, regularnie dokonując wpłat na rzecz jego właściciela. Jednakże, opłaty te zaliczane były na poczet zaległych należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł. i nie czyniły zadość bieżącym zobowiązaniom pozwanego. Powyższe zostało stwierdzone na podstawie przedłożonych przez powoda stanów finansowych konta dla przedmiotowego lokalu za okres od 2004 r. do 31 lipca 2014 r.

Niemniej jednak, uznając zarzut pozwanego o trzyletnim terminie przedawnienia roszczeń o odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu, nie można uznać żądań powoda związanych z okresem sprzed 11 września 2011 r. W ocenie Sądu zarzut ten jest słuszny i należy przyjąć trzyletni termin przedawnienia dla dochodzenia takich roszczeń. Stanowisko to potwierdza pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2014 r. (w sprawie III CSK 235/13), iż roszczenie gminy z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej, niezależnie od charakteru prawnego zdarzenia, którego skutkiem jest powstanie tego zobowiązania. Oznacza to, iż gospodarowanie nieruchomościami przez gminę, stanowiące jej zadanie własne, jeżeli charakteryzuje się powtarzalnością, zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym oraz jest podporządkowane zasadzie racjonalnego działania, niezależnie od uzyskiwania zysku jest je działalnością gospodarczą. W związku z tym bez znaczenia dla ustalenia terminu przedawnienia roszczenia o odszkodowanie za bezumowne zajmowanie nieruchomości jest fakt, czy jego podstawą jest czynność prawna, czy czyn niedozwolony lub jakiegokolwiek inne zdarzenie, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia, czy korzystania z cudzej rzeczy. W związku z tym, zgodnie z art. 118 k.c. względem roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej obowiązuje trzyletni okres przedawnienia. Mając to na uwadze, nie trafnym wydają się być twierdzenie powoda, że wobec pozwanego, jako osoby zobowiązanej do uiszczania odszkodowania za bezumowne korzystanie nie z czynności prawnej, obowiązuje dziesięcioletni okres przedawnienia.

Ponadto, odszkodowanie za bezumowne zajmowanie nieruchomości, jako okresowe świadczenia pieniężne, którego ogólna ilość nie jest z góry określona, gdyż wynika z rzeczywistego okresu zajmowania lokalu przez zobowiązanego należy uznać za świadczenie okresowe. Pogląd ten znajduje swoje odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 18 maja 2012 r. w sprawie IV CSK 490/11).

W ocenie Sądu zarzuty pozwanego względem przedstawionej przez powoda wysokości należnej za okres od 11 września 2011 r. do 31 lipca 2014 r. kwoty oraz sposobu jej wyliczenia nie zasługują na uwzględnienie. Pozwany nie przedstawił wiarygodnych dowodów umożliwiających skuteczne zakwestionowane wyliczeń przedstawionych przez powoda oraz potwierdzających jego stanowisko w sprawie. Co więcej, Sąd pouczał i wzywał pozwanego do efektywnej obrony swoich twierdzeń oraz zgłaszania dowodów pod rygorem ich oddalenia, czemu pozwany nie uczynił zadość. W związku z tym, Sąd dał wiarę wyliczeniom przedstawionym przez powoda, popartym przez przedłożoną dokumentację.

W konsekwencji należało uznać, że roszczenie powoda w stosunku do pozwanego M. J. (1) jest zasadne jedynie w zakresie kwoty 2.471,51 zł stanowiącej odszkodowanie wraz z odsetkami za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 11 września 2011 r. do 31 lipca 2014 r. W pozostałym zakresie powództwo jako przedawnione podlegało oddaleniu.

W związku z cofnięciem pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia w części kwoty 4.009,48 złotych, Sąd umorzył postępowanie w tym zakresie (art. 203 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 355 § 1 k.p.c.).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej kwoty 1.396,20 zł tytułem należności głównej Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 481 § 1 k.c. Z kolei o odsetkach ustawowych od skapitalizowanej kwoty 1.075,31 zł odsetek Sąd orzekł na podstawie art. 482 § 1 k.c. Odsetki ustawowe należało zasądzić zgodnie z żądaniem pozwu, a więc od dnia 11 września 2014 r. w którym powództwo wytoczono.

Sąd na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. nie obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda kosztów procesu. Sytuacja majątkowa pozwanego jest bardzo trudna, tym bardziej z uwagi na podstawę roszczeń zgłoszonych w niniejszej sprawie (bezumowne korzystanie z lokalu), Sąd nie obciążył pozwanego kosztami procesu, które zobowiązany były zapłacić, gdyby koszty te zostały rozdzielone stosunkowo (art. 100 zd. I k.p.c.).