

*Sygn. akt II C 66/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2016 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 13 września 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł.

przeciwko J. A., A. A.

o zapłatę

na skutek sprzeciwu pozwanych od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 9 grudnia 2011 roku

1. zasądza od J. A. i A. A. solidarnie na rzecz Gminy Ł. kwotę 5.812 zł (pięć tysięcy osiemset dwanaście złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2. umarza postępowanie do co kwoty 2.195 zł (dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt pięć złotych);

3. oddala powództwo w pozostałej części;

4. nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda;

5. nie obciąża pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi;

6. nakazuje pobrać od Gminy Ł. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z roszczenia zasądzonego w punkcie 1. (pierwszym) wyroku kwotę 1.795,42 zł (jeden tysiąc siedemset dziewięćdziesiąt pięć złotych czterdzieści dwa grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 66/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 listopada 2011 roku Gmina Ł. Administracja (...) Ł. (...), wystąpiła z żądaniem zasądzenia od pozwanych J. A. i A. A. solidarnie kwoty 11.504,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania łącznie z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powódki wskazał, iż pozwani w okresie od 10 lipca 2008 roku do dnia 30 września 2011 roku zajmowali bezumownie lokal mieszkalny numer (...) położony przy ul. (...) w Ł., ponieważ umowa najmu została rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez powoda ze względu na zaległości w opłacaniu należności czynszowych. Wskazał, że wezwania do zapłaty kierowane w stosunku do pozwanych pozostały bezskuteczne.

(pozew k.2-5)

Nakazem zapłaty z dnia 9 grudnia 2011 roku, wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd nakazał pozwanym, by zapłacili powodowi solidarnie kwotę dochodzoną pozwem wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wnieśli w tym terminie sprzeciw.

(nakaz zapłaty k16)

Odpis nakazu zapłaty doręczono pozwanym A. A. i J. A. w dniu 30 grudnia 2011 roku.

(dowody doręczenia k.17-18)

W dniu 12 stycznia 2012 roku pozwani A. A. i J. A. wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zaskarżyli nakaz zapłaty w całości. Wskazali, że powód umyślnie działał na szkodę pozwanych poprzez zatajenie faktu zagrożenia budowlanego budynku, co uniemożliwiło pozwanym spłatę zadłużenia poprzez zamianę mieszkania. Podnieśli, że działania powoda miały na celu utratę zdrowia i życia pozwanych, a w szczególności ich dziecka, poprzez utrzymywanie wieloletnich zaniedbań stanu technicznego budynku i czerpanie z tego procederu zysków. Podnieśli, że nie uiszczali czynszu z uwagi na zły stan techniczny budynku. Wskazali, że o tym, że budynek został wyłączony z użytkowania dowiedzieli się, gdy chcieli zamienić lokal. Wnieśli o zwolnienie od kosztów sądowych i ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

(sprzeciw k.20-23)

W odpowiedzi na sprzeciw pełnomocnik powoda wskazał, że umowa najmu została wypowiedziana w 2007 roku i od tego czasu pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego, a wyłączenie z użytkowania dwóch kondygnacji budynku IV i V nastąpiło dopiero w dniu 12 sierpnia 2009 roku. Zaznaczył, że działanie pozwanych którzy nie płacili czynszu z uwagi na zły stan budynku, natomiast chcieli dokonać jego zamiany w przejęciem długu przez nowego najemcę nie zasługuje na ochronę jako niezgodne z prawem i zasadami współżycia społecznego.

(odpowiedź na sprzeciw k.29)

W piśmie z dnia 21 marca 2012 roku pozwani podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(pismo k.38)

Postanowieniem z dnia 23 marca 2012 roku Sąd oddalił wnioski pozwanych o zwolnienie od kosztów sądowych i ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie k.36-37)

Na rozprawie w dniu 17 sierpnia 2012 roku pełnomocnik powoda popierał powództwo, podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(protokół rozprawy k.47-48)

W piśmie z dnia 4 lipca 2013 roku, złożonym na rozprawie w dniu 5 lipca 2013 roku, pełnomocnik powoda w związku z treścią opinii biegłego rozszerzył powództwo o kwotę 7.189,14 zł do kwoty 18.693,43 zł, na którą składa się należność główna w kwocie 16.787 zł oraz skapitalizowane odsetki od kwoty 1.906,34 zł, żądając odsetek ustawowych od kwoty 11.504,29 zł od dnia wytoczenia powództwa oraz od kwoty 7.189,14 zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty. Odpis pisma rozszerzającego powództwo doręczono pozwanemu J. A. na rozprawie w dniu 5 lipca 2013 roku, a pozwanej A. A. przez awizo dnia 26 lipca 2013 roku.

(pismo pełnomocnika powoda k.110, protokół rozprawy k.142, dowód doręczenia k.148)

W piśmie z dnia 19 lipca 2013 roku pełnomocnik powoda cofnął pozew o kwotę 2.195 zł. Wskazał, że w związku z tym powód dochodzi zapłaty kwoty 16.498,43 zł, na którą składa się należność główna w wysokości 14.592 zł oraz skapitalizowane odsetki w kwocie 1.903,43 zł, z odsetkami ustawowymi od kwoty 11.504,29 zł od dnia wytoczenia powództwa oraz od kwoty 4.994,14 zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty. Na rozprawie w dniu 14 stycznia 2014 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że w zakresie kwoty 2.195 zł cofa powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia.

(pismo pełnomocnika powoda k.125)

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2014 roku Sąd zwolnił J. A. od kosztów sądowych w postaci zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego z zakresu budownictwa w całości, oddalając wniosek pozwanego o zwolnienie od kosztów sądowych w pozostałym zakresie oraz oddalił wniosek pozwanej A. A. o zwolnienie o kosztów sądowych w całości.

(postanowienie k.190-191)

Na rozprawie w dniu 13 września 2016 roku pełnomocnik popiera powództwo w kształcie po modyfikacji pismami z dnia 4 i 13 lipca 2013 roku.

(stanowisko pełnomocnika powoda – protokół rozprawy k.431-432)

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Gmina Ł. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego na trzecim piętrze budynku położonego przy ul. (...) w Ł..

(okoliczność bezsporna)

Najemcami lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł., położonego na III piętrze budynku, składającego się z 2 pokoi, o łącznej powierzchni użytkowej 65,96 m<sup>2</sup>, powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> byli małżonkowie A. A. i J. A..

(okoliczność bezsporna – także kserokopia umowy najmu k.12-12 v.)

Pismem z dnia 6 marca 2007 roku, doręczonym w dniu 30 marca 2007 roku, Gmina Ł. Administracja (...) Ł. (...) wypowiedziała J. A. i A. A. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) z powodu notorycznego uchylania się od uiszczania czynszu i znaczne zaległości czynszowe. Wskazała, że bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się z dniem 31 marca 2007 roku i upływa w dniu 30 kwietnia 2007 roku.

(dowód: kserokopia wypowiedzenia wraz z kserokopią dowodu doręczenia k.11-11 v.)

Pismem z dnia 21 lipca 2009 roku powód wezwał pozwanych do uregulowania zaległych opłat z tytułu zajmowania lokalu, wynoszących na koniec czerwca 2009 roku kwotę 9.759,87 zł z tytułu należności głównej, oraz kwotę 2.989,56 zł z tytułu odsetek – w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Zaznaczył, że niezastosowanie się do wezwania spowoduje skierowanie sprawy na drogę sądową. W wezwaniu nie wskazano od jakiej daty początkowej naliczone zostały opłaty ani sposobu jej wyliczenia.

(dowód: kserokopia pisma wraz z kserokopią dowodu doręczenia k.14-14 v.)

Postanowieniem z dnia 26 lutego 2009 roku, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. zobowiązał Gminę Ł. Administrację (...) Ł. (...) do przedłożenia w terminie do dnia 30 maja 2009 roku ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego poddasza mieszkalnego oraz stropu nad IV kondygnacją w wielorodzinnym budynku mieszkalnym przy ul. (...) w Ł. z jednoczesnym określeniem sposobu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

W dniu 1 czerwca 2009 roku Gmina Ł. Administracja (...) Ł. (...) przedstawiła Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Ł. orzeczenie o stanie technicznym poddasza budynku mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. sporządzone w maju 2009 roku przez mgr inż. R. H..

(postanowienie, pismo wraz z orzeczeniem o stanie technicznym – koperta tom I akt)

Decyzją numer (...) z dnia 12 sierpnia 2009 roku, doręczoną Gminie Ł. Administracji (...) Ł. (...) w dniu 18 sierpnia 2009 roku, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. nakazał wyłączenie z użytkowania IV i V kondygnacji (3 piętro oraz poddasze) budynku mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. oraz zarządził usunięcie zgromadzonych ruchomości w pomieszczeniach poddasza, wykonanie doraźnych zabezpieczeń zagrożonych elementów konstrukcji przez podstemplowanie, odłączenie wyłączonej z użytkowania części budynku od sieci infrastruktury technicznej, zabezpieczenie wyłączonej z użytkowania części budynku przed dostępem osób postronnych, umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia dla ludzi i mienia oraz o zakazie wstępu do części budynku. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

(dowód: kserokopia decyzji k.126-127)

Wyrokiem z dnia 12 marca 2010 roku, wydanym w sprawie VIII C 46/10, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny, w sprawie z powództwa Gminy Ł. Administracji (...) Ł. (...), przeciwko J. A., A. A. i V. A., nakazał pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w Ł. oraz orzekł, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Wstrzymał eksmisję pozwanych z lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł. do czasu złożenia pozwanym przez Miasto Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok jest prawomocny od dnia 14 czerwca 2010 roku.

(dowód: kserokopia wyroku k.50)

Stan techniczny budynku położonego w Ł. przy ul. (...) uniemożliwiał bezpieczne korzystanie z lokalu numer (...) w okresie od 10 lipca 2008 roku do 12 sierpnia 2009 roku.

W stropie lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. wycięto bez zezwolenia wynajmującego otwór. Otwór ten istniał w maju 2009 roku.

Fakt samowolnego przebicia stropu przez pozwanych nie miał negatywnego wpływu na stan techniczny budynku przy ul. (...) w Ł., a w szczególności na stan techniczny stropu nad lokalem numer (...) w okresie do 10 lipca 2008 roku do 12 sierpnia 2009 roku. Gdyby pozwani nie wykonali samowolnego przebicia stropu, to i tak nie byłoby możliwe bezpieczne korzystanie z lokalu numer (...) w okresie do 10 lipca 2008 roku do 12 sierpnia 2009 roku.

(dowód: zeznania świadka B. R. k.352-353, opinia biegłego z zakresu budownictwa k.204-211, pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa k.360-364)

Wysokość czynszu możliwego do uzyskania przez powoda za lokal numer (...) położony w Ł. przy ul. (...) w okresie od 10 lipca 2008 roku do 19 sierpnia 2009 roku, odpowiadająca wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie wynosi 5.812 zł.

Od dnia 19 sierpnia 2009 roku w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...), wobec decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. z dnia 12 sierpnia 2009 roku, nikt nie miał prawa przebywać, a zatem nie istniały żadne przesłanki dopuszczające najem tego lokalu.

W sytuacji, gdyby w okresie od 20 sierpnia 2009 roku do 30 września 2011 roku istniała możliwość najmu lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) (np. na skutek ustaleń poczynionych pomiędzy Gminą Ł. a Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego) wysokość czynszu możliwego do uzyskania w tym okresie, odpowiadająca wysokości należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z tego lokalu, wyniosłaby 10.975 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego do spraw czynszów k.65-81, ustna uzupełniająca opinia biegłego k.113-115, pisemna uzupełniająca opinia biegłego k.403-409)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na kserokopiach dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony, opiniach biegłych z zakresu budownictwa oraz czynszów, a także częściowo na podstawie zeznań świadka B. R.. Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano w oparciu przepisu art. 308 k.p.c.

Sąd uznał opinie biegłych z zakresu budownictwa J. D. oraz z zakresu czynszów J. K. za pełnowartościowe źródło informacji specjalnych. Biegli udzieli wyczerpujących odpowiedzi na pytania Sądu zwarte w tezach dowodowych. Pisemna opinia uzupełniająca biegłego do spraw czynszów nie była kwestionowana przez strony. Zaś biegły korygując wnioski wcześniejszych opinii odniósł się w niej do pisemnych opinii biegłego z zakresu budownictwa.

Na rozprawie w dniu 13 września 2016 roku Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powoda zwarty w piśmie z dnia 12 października 2015 roku o ponowne wydanie opinii przez biegłego z zakresu budownictwa po dokonaniu oględzin lokalu. Na rozprawie w dniu 12 maja 2015 roku, uwzględniając wniosek strony powodowej, Sąd dopuścił dowód z pisemnej uzupełniającej opinii biegłego do spraw budownictwa J. D., któremu zlecił po zapoznaniu się z aktami sprawy i przeprowadzeniu oględzin lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł., o ile lokal zostanie biegłemu udostępniony do oględzin przez pozwanych J. A. i A. A., sporządzenie pisemnej opinii, w której wypowie się czy i jaki wpływ na stan techniczny budynku przy ul. (...) w Ł., w tym lokalu numer (...) w okresie od 10 lipca 2008 roku do 12 sierpnia 2009 roku miał fakt samowolnego przebiccia stropu przez pozwanych, a w szczególności czy gdyby to przebiccie nie nastąpiło możliwe byłoby bezpieczne korzystanie z lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. we wskazanym okresie. Jednocześnie, Sąd zobowiązał pozwanych J. A. i A. A. do udostępnienia biegłemu J. D. lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. celem dokonania oględzin – pod rygorem sporządzenia opinii bez dokonywania oględzin lokalu oraz oceny odmowy przedstawienia lokalu przez pozwanych do oględzin przez Sąd. Biegły J. D. sporządził pisemną opinię uzupełniająca bez dokonania oględzin lokalu, gdyż pomimo pisemnego wezwania do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia oględzin pozwani nie stawili się na oględziny i nie udostępnili biegłemu lokalu. Jak wynika z pisma pełnomocnika powoda z dnia 16 grudnia 2015 roku lokal numer (...) nie znajduje się obecnie w dyspozycji powoda. W związku z tym, wobec nie wykonania przez pozwanych zobowiązania Sądu oraz faktu, iż powód nie włada spornym lokalem, nie było możliwe wydanie przez biegłego z zakresu budownictwa kolejnej opinii po dokonaniu oględzin lokalu. Ponadto, jak wynika z pisemnej uzupełniającej opinii biegłego J. D. zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a zwłaszcza orzeczenie o stanie technicznym poddasza budynku mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. sporządzone w maju 2009 roku przez mgr inż. R. H., pozwalał na jednoznaczne sformułowanie wniosków opinii uzupełniającej nawet bez oględzin lokalu. W konsekwencji, powyższy wniosek dowodowy pełnomocnika powoda podlegał oddaleniu.

Dokonując ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia Sąd pominął częściowo wnioski ustnej opinii uzupełniającej złożonej przez biegłego J. K. na rozprawie w dniu 5 lipca 2013 roku dotyczące wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych lokalu w okresie od 20 sierpnia 2009 rok do 30 września 2011 roku. Albowiem, biegły w pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 4 kwietnia 2016 roku wskazał, że ustna opinia uzupełniająca utraciła w tym zakresie znaczenie wobec treści decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. z dnia 12 sierpnia 2009 roku i braku możliwości wynajęcia owego lokalu po 19 sierpnia 2009 roku.

Ustalając powyższy stan faktyczny, Sąd w przeważającej części pominął zeznania świadka B. R. (k.352-353). Świadek posiadała wiedzę, iż w lokalu pozwanych dokonano przebiccia przez strop do lokalu położonego wyżej jedynie na podstawie dokumentacji technicznej. Nie widziała jednak osobiście owego otworu, nie potrafiła wskazać daty jego powstania ani jego położenia.

Na rozprawie w dniu 17 sierpnia 2012 roku Sąd oddalił wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu medycyny zgłoszony w sprzeciwie jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy. Albowiem, przedmiotem

ustaleń Sądu w niniejszym postępowaniu jest okoliczność czy powodowi przysługuje od pozwanych odszkodowanie za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu, a jeżeli tak w jakiej wysokości i za jaki okres, nie zaś okoliczność czy powód wywiązywał się ze swych obowiązków wypływających z łączącej wcześniej strony umowy najmu.

Na rozprawie w dniu 13 września 2016 roku Sąd oddalił także wnioski pozwanej A. A. o dopuszczenie dowodu z uzupełniających opinii biegłych na okoliczności wskazane w piśmie z dnia 16 maja 2016 roku oraz wnioski pozwanego J. A. o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczności wskazane w piśmie z dnia 16 maja 2016 roku. Albowiem, powyższe wnioski dowodowe pozostawały bez znaczenia dla merytorycznego rozstrzygnięcia. Przedmiotem niniejszego procesu jest jak już wskazano ustalenie czy i w jakiej wysokości powód jest uprawniony do żądania od pozwanych zapłaty za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu w okresie objętym pozwem, nie zaś okoliczność czy powód był uprawniony do zwarcia z pozwanymi umowy najmu lokali czy też przeprowadzanie dogłębnej ekspertyzy dotyczącej stanu budynku przy ul. (...) w Ł. i ustalanie kiedy i jakie elementy owego budynku uległy pogorszeniu.

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

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa dochodziła ostatecznie zasądzenia solidarnie od pozwanych A. A. i J. A. kwoty 16.498,43 zł, na którą składa się należność główna w wysokości 14.592 zł oraz skapitalizowane odsetki w kwocie 1.903,43 zł, z odsetkami ustawowymi od kwoty 11.504,29 zł od dnia wytoczenia powództwa oraz od kwoty 4.994,14 zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty, za bezumowne zajmowanie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w Ł., w okresie od 10 lipca 2008 roku do dnia 30 września 2011 roku.

Pozwani nie uznali powództwa. Wnosili o jego oddalenie, wskazując na bardzo zły stan techniczny lokalu oraz całego budynku oraz swoją trudną sytuację finansową.

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 wyrażony 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 zamiennego (tak również Sądu Najwyższy w uchwale z dnia 6 grudnia 2012 roku, III CZP 72/12, OSNC 2013 rok, nr 6, poz. 71).

Wysokość odszkodowania należnego powodowi 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 przypadku niniejszego procesu okresie od dnia 10 lipca 2008 roku do dnia 14 czerwca 2010 roku odpowiadała możliwemu do uzyskania, czynszowi wolnorynkowemu, jaki właściciel lokalu mógłby uzyskać wynajmując lokal w tym okresie. Jak wynika z opinii biegłego, w okresie od 10 lipca 2008 roku do 19 sierpnia 2009 roku, wynajmując lokal powódka mogła uzyskać czynsz wolnorynkowy w łącznej wysokości 5.812 zł.

Natomiast, w okresie od 20 sierpnia 2009 roku do dnia 14 czerwca 2010 roku, kluczowe znaczenie dla możliwości żądania przez podwoda odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł. miała decyzja numer (...) z dnia 12 sierpnia 2009 roku, doręczona Gminie Ł. Administracji (...) Ł. (...) w dniu 18 sierpnia 2009 roku, na mocy której Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. nakazał wyłączenie z użytkowania IV i V kondygnacji (3 piętro oraz poddasze) budynku mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. oraz zarządził usunięcie zgromadzonych ruchomości w pomieszczeniach poddasza, wykonanie doraźnych zabezpieczeń zagrożonych elementów konstrukcji przez podstemplowanie, odłączenie wyłączonej z użytkowania części budynku od sieci infrastruktury technicznej, zabezpieczenie wyłączonej z użytkowania części budynku przed dostępem osób postronnych, umieszczenie zawiadomienia o stanie zagrożenia dla ludzi i mienia oraz o zakazie wstępu do części budynku. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Na skutek powyższej decyzji, od dnia 19 sierpnia 2009 roku w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ul. (...) nikt nie miał prawa przebywać, a zatem nie istniały żadne przesłanki dopuszczające najem tego lokalu. W rezultacie, skoro po 19 sierpnia 2009 roku, nie było możliwe zgodnie z prawem wynajęcie owego lokalu i pobieranie czynszu najmu za ów lokal, nie jest możliwe ustalenie wysokości należnego powodowi w okresie od 20 sierpnia 2009 roku do 14 czerwca 2010 roku odszkodowania za bezumowne korzystanie z owego lokalu.

Z kolei, w okresie objętym żądaniem od 15 czerwca 2010 roku do 30 września 2011 roku, pozwani, którym w wyroku eksmisyjnym przyznano prawo do lokalu socjalnego, zobowiązani byli do opłacania odszkodowania w wysokości czynszu albo opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązani opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Jednakże,

jak wskazano powyższej, w tym okresie nie było możliwe dalsze istnienie stosunku najmu w odniesieniu do spornego lokalu, gdyż nikt nie mógł z niego korzystać w świetle wskazanej powyżej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

W konsekwencji, w ocenie Sądu, należne powodowi od pozwanych odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) obejmuje jedynie okres od 10 lipca 2008 roku do 19 sierpnia 2009 roku i opiewa na kwotę 5.812 zł.

Wprawdzie, biegły do spraw czynszów w pierwszej opinii pisemnej wskazał, że wysokość czynszu możliwego do uzyskania za sporny lokal w okresie od 20 sierpnia 2009 roku do 30 września 2011 roku wyniosłaby 10.975 zł. Jednakże, biegły zastrzegł, że jest to czynsz hipotetyczny, ustalono przy założeniu, że w owym okresie

istniała możliwość najmu lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) np. na skutek ustaleń poczynionych pomiędzy Gminą Ł. a Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego. Natomiast, jak zaznaczył biegły do spraw czynszów w pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 4 kwietnia 2016 roku, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym opinie biegłego z zakresu budownictwa oraz dokumenty dotyczące stanu technicznego budynku przy ul. (...) w Ł., wskazuje, że w okresie objętym pozwem nie nastąpiły żadne zmiany decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł. z dnia 12 sierpnia 2009 roku.

W konsekwencji, w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

Zgodnie z przepisem art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z kolei, jak wynika z § 2 powołanego przepisu, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe, a w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe za opóźnienie. Natomiast, zgodnie z art. 482 § 1 k.c., od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy. W przedmiotowej sprawie, powód żądał od pozwanych zapłaty kwoty 14.592 zł tytułem należności głównej oraz skapitalizowanych odsetki w kwocie 1.903,43 zł, z odsetkami ustawowymi od kwoty 11.504,29 zł od dnia wytoczenia powództwa oraz od kwoty 4.994,14 zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty. 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, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest uiszczać, co miesiąc odszkodowanie za korzystanie z lokalu do dnia opróżnienia lokalu. Jej zobowiązanie ma zatem charakter okresowy płatnego miesięcznie tak jak dotychczasowy czynsz najmu. Jednakże, aby możliwe było przyjęcie, że dłużnik pozostaje w opóźnieniu musi on mieć świadomość, iż ma obowiązek uiszczania opłat za bezumowne korzystanie z lokalu w określonej wysokości. Natomiast, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, ani jaka była wysokość czynszu najmu za sporny lokal w dacie wypowiedzenia umowy najmu ani aby po wypowiedzeniu umowy najmu wskazywano pozwany, iż co miesiąc tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mają uiszczać kwoty wyszczególnione w załączonym do pozwu wykazie należności, od których powód naliczał co miesiąc odsetki ustawowe. Do akt sprawy złożono jedynie umowę najmu lokalu z 1995 roku, w której wysokość czynszu i opłat za lokal określono na kwotę 53,44 zł. Ponadto, powód nie udowodnił, że przed wytoczeniem powództwa wzywał pozwanych do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za cały okres objęty pozwem w niniejszej sprawie. Wprawdzie do pozwu załączono kserokopię przesądowego wezwania do zapłaty z dnia 21 lipca 2009 roku skierowanego do pozwanych na łączną kwotę 12.749,43 zł obejmującą należność główną w kwocie 9.759,87 zł oraz skapitalizowane odsetki w kwocie 2.989,56 zł, jednakże z wezwania wynika jedynie, iż jest to kwota na koniec czerwca 2009 roku. W wezwaniu nie wskazano natomiast jakiego okresu dotyczy żądanie zapłaty ani jak wyliczono kwotę w nim wskazaną. Natomiast, zestawienie owego wezwania z załączonym do pozwu wykazem zaległości wskazuje, iż wezwanie obejmuje w przeważającej części okres wcześniejszy nie objęty pozwem w niniejszej sprawie.



W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, żądanie zapłaty w kształcie sprecyzowanym w pozwie zostało doręczone pozwanym wraz z odpisem nakazu zapłaty w dniu 30 grudnia 2011 roku. W konsekwencji, Sąd zasądził od pozwanych odsetki ustawowe od kwoty 5.812 zł od dnia 31 grudnia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie co do odsetek powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione.

Na marginesie rozważań należy wskazać, iż bez znaczenia dla odpowiedzialności pozwanych pozostają podnoszone przez nich okoliczności dotyczące trudnej sytuacji rodzinnej i majątkowej. Albowiem, stosownie do art. 475 § 1 k.c., zobowiązanie wygasa jedynie wówczas, gdy świadczenie stało się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Natomiast, w doktrynie i orzecznictwie powszechnie akceptowany jest pogląd, który Sąd Rejonowy w pełni podziela, iż brak środków pieniężnych na spełnienie świadczenia przez dłużnika nie oznacza niemożności świadczenia w rozumieniu art. 475 k.c., a może co najwyżej powodować opóźnienie dłużnika w wykonaniu zobowiązania - ze wszystkimi konsekwencjami przewidzianymi w prawie cywilnym (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lutego 2000 roku, III CKN 598/98, niepubl.).

Na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c., Sąd umorzył postępowanie w części, w jakiej powódka cofnęła pozew, tj. co do kwoty 2.195 zł, uznając iż cofnięcie jest dopuszczalne, nie jest sprzeczne z prawem ani zasadami współżycia społecznego, ani nie zmierza też do obejścia prawa. Cofnięcie powództwa nastąpiło ze zrzeczeniem się roszczenia, nie wymagało więc zgody strony pozwanej.

Powódka ostała się ze swoim roszczeniem w zakresie kwoty 5.812 zł. Dochodziła zaś, po rozszerzeniu powództwa, kwoty 18.693,43 zł, a następnie cofnęła powództwo w zakresie kwoty 2.195 zł ze zrzeczeniem się roszczenia. W zakresie kwoty 2.195 zł powódka jest traktowana jako przegrywająca sprawę, gdyż cofnięcie powództwa nie nastąpiło na skutek zapłaty owej kwoty przez pozwanych po wytoczeniu powództwa, a tylko w takim wypadku powód cofający powództwo jest traktowany jako wygrywający proces (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 1951 r., C 593/51, OSNC 1952 rok, nr 2, poz. 49).

Tym samym powódka wygrała niniejszą sprawę w 31 %, a przegrała w 69 % i w takim właśnie zakresie zobowiązana była do poniesienia kosztów postępowania.

Na koszty poniesione w niniejszej sprawie przez powódkę złożyły się: opłata od pozwu w postępowaniu nakazowym w kwocie 144 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł oraz zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w łącznej wysokości 2.014,89 zł (500 zł + 746,61 zł + 117,97 zł + 650,31 zł). Łącznie powódka poniosła koszty procesu w wysokości 4.558,89 zł. Na koszty procesu poniesione przez pozwanych złożyła się opłata od zażalenia w kwocie 30 zł.

W rezultacie, rozstrzygając o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd winien zasądzić od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1.392,56 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Jednakże mając na względzie sytuację materialną i życiową pozwanych o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. zgodnie, z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Wskazane uprawnienie przysługuje Sądowi nie w sytuacjach wyjątkowych, ale w szczególnie uzasadnionych, czyli takich, w których ze względu na stan majątkowy, rodzinny, czy zdrowotny uiszczenie kosztów procesu byłoby dla pozwanego niemożliwe lub w każdym razie bardzo utrudnione i narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane straty. Zastosowanie tego przepisu powinno być oceniane w całości okoliczności, które uzasadniałyby odstępstwo od podstawowych reguł decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do tych okoliczności należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego stron (tak między innymi Sąd Najwyższy w postanowieniu 14 stycznia 1974 roku, IICZ 223/73). Mając na uwadze trudną sytuację majątkową pozwanych, która stanowiła podstawę zwolnienia pozwanego J. A. od kosztów zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego z zakresu budownictwa w całości oraz okoliczność, iż w toku procesu znalazły potwierdzenie zarzuty pozwanych co do złego stanu technicznego lokalu w okresie objętym pozvem, wpływające w istotny sposób na zakres

uwzględnienia powództwa, Sąd uznał, iż uzasadnione jest odstąpienie od zasad ogólnych i nie obciążanie pozwanych kosztami procesu.

Na nieuiszczone koszty sądowe złożyły się: opłata od pozwu w związku ze zmianą trybu oraz jego rozszerzeniem w wysokości 791 zł oraz część wynagrodzenia biegłych w kwocie 1.811,03 zł (957,61 zł + 853,42 zł). Łącznie nieuiszczone koszty sądowe wyniosły 2.602,03 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 1.795,40 zł, (69%) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. Natomiast, z tych samych względów, które przesądziły o nieobciążaniu pozwanych kosztami procesu, na podstawie art.113 ust.4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nie obciążył pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi w przypadającej na pozwanych kwocie 806,62 zł (31%).