

*Sygn. akt II C 332/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2017 roku

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

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: sekr. sąd. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł. – Zarządu Lokali Miejskich

przeciwko E. R. (1), A. R. (1), J. R.

o zapłatę kwoty 12.299,24 zł

1. zasądza od E. R. (1), A. R. (1), J. R. solidarnie na rzecz Gminy Ł. – Zarządu Lokali Miejskich kwotę 12.146,33 zł (dwanaście tysięcy sto czterdzieści sześć złotych trzydzieści trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 16 marca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

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

4. nie obciąża pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi;

5. nadaje wyrokowi w punkcie 1. (pierwszym) w stosunku do E. R. (1) i A. R. (1) rygor natychmiastowej wykonalności co do kwoty 12.146,33 zł (dwanaście tysięcy sto czterdzieści sześć złotych trzydzieści trzy grosze).

Sygn. akt II C 332/15

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 marca 2015 roku Gmina Ł. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych J. R., E. R. (1), A. R. (1) na jej rzecz solidarnie kwoty 12.299,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ulicy (...). Najemcą lokalu był J. R., któremu umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem od dnia 1 listopada 2010 roku. Wraz z J. R. zamieszkują pozwani A. R. (1) i E. R. (1). Pełnomocnik powoda wyjaśnił, że niniejszym pozwem dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu w okresie od listopada 2010 roku do dnia 31 października 2014 roku, na które składa się należność główna w kwocie 10.246,45 zł oraz odsetki w kwocie 2.052,79 zł.

(pozew k.2-5)

W dniu 27 marca 2015 roku, w niniejszej sprawie pod sygnaturą akt (...), Referendarz Sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniający w całości żądanie pozwu oraz orzekł o kosztach postępowania. Odpisy nakazu zapłaty zostały doręczone pozwany A. R. (1), J. R. i E. R. (1) w dniu 7 kwietnia 2015 roku.

(nakaz zapłaty k.18, dowody doręczenia k.20-22)

W dniu 20 kwietnia 2015 roku pozwani A. R. (1), J. R. i E. R. (1) wnieśli sprzeciwy od nakazu zapłaty, w których zaskarżyli nakaz w całości i wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia objętego pozwem w zakresie należności głównej i odsetek powstałych przed dniem 16 marca 2012 roku. Wskazali, iż kwota dochodzona przez powoda została błędnie obliczona.

(sprzeciw k.23-26)

W odpowiedzi na sprzeciw pełnomocnik powódki popierał powództwo w całości. Wskazał, że podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż pozwani dokonywali wpłat na poczet odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, które czasem przewyższały wysokość owego odszkodowania w danym miesiącu, tym samym uznając swoje zadłużenie wobec powoda. Uznanie przerwało bieg przedawnienia, które po każdym przerwaniu biegło na nowo.

(pismo procesowe pełnomocnika powódki k.37-38)

W piśmie z dnia 5 października 2015 roku pozwana E. R. (1) oświadczyła, że w załączonym do pozwu zestawieniu należności zostały uwzględnione wszystkie wpłaty na poczet opłat związanych z lokalem.

(pismo pozwanej k.52)

Postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2016 roku Sąd zwolnił pozwanych E. R. (1) i A. R. (1) od zaliczek na poczet wynagrodzenia biegłego, oddalając ich wnioski o zwolnienie od kosztów w pozostałej części.

(postanowienie k.94-95)

Postanowieniem z dnia 19 maja 2016 roku Sąd oddalił wniosek pozwanego J. R. o zwolnienie od kosztów sądowych z uwagi na niezłożenie pełnego oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku i dochodach.

(postanowienie k.102-103)

Na rozprawie w dniu 16 maja 2017 roku pełnomocnik powoda popierał powództwo w pierwotnym kształcie. Wyjaśnił, że w VIII Wydziale Cywilnym tutejszego Sądu toczy się sprawa o sygnaturze VIII C 1326/15 o eksmisję pozwanych, ale nie zapadł jeszcze wyrok eksmisyjny. Wskazał, że sprawie eksmisyjnej strony podjęły rozmowy dotyczące ugodowego zakończenia postępowania i prawdopodobnie zostanie ono zawieszona na zgodny wniosek.

Pozwani E. R. (2) i J. R. oświadczyli, że nie kwestionują opinii biegłego. Uznali powództwo co do kwoty odszkodowania za bezumowne korzystanie wynikającej z opinii biegłego. Wnieśli o nie obciążanie ich kosztami opinii biegłego oraz kosztami procesu z uwagi na trudną sytuację finansową.

Pełnomocnik powoda popierał żądanie zwrotu kosztów procesu, ale oświadczył, że ocenę wniosku pozwanych o nieobciążanie kosztami procesu pozostawia do uznania Sądu.

(protokół rozprawy z dnia 16 maja 2017 roku k.143-144 i k.145-146, nagranie 00:01:51-00:12:53 i 00:29:38:00:33:16)

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

Gmina Ł. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł..

J. R. była najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł. na podstawie umowy najmu z dnia 26 maja 2004 roku. Umowa najmu została J. R. wypowiedziana ze względu na zaległości czynszowe pismem z dnia 18 sierpnia 2010 roku, doręczonym w dniu 10 września 2010 roku, ze skutkiem na dzień 1 listopada 2010 roku.

(dowód: kserokopia umowy najmu k.8-9 v., kserokopia wypowiedzenia z dowodem doręczenia k.11-11v.)

Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, pod sygnaturą akt VIII C 1326/15, toczy się sprawa z powództwa Gminy Ł. o eksmisję pozwanych. (okoliczność bezsporna)

Kwota należna Gminie Ł. z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł. w okresie od 11 listopada 2010 roku do 31 października 2014 roku wynosi łącznie 12.146,33 zł, w tym należność główna w kwocie 10.211,59 zł oraz odsetki w kwocie 1.934,74 zł.

(dowód: dokumentacja finansowa k.16-16 v, k.56-68, opinia biegłego do spraw czynszów k.104-129)

W okresie od 2 listopada 2010 roku do 31 października 2014 roku na konto lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. pozwani dokonali następujących wpłat:

- w dniu 2 listopada 2010 roku w kwocie 1.300 zł;
- w dniu 10 listopada 2010 roku w kwocie 184 zł;
- w dniu 29 listopada 2010 roku w kwocie 250 zł;
- w dniu 17 stycznia 2011 roku w kwocie 250 zł;
- w dniu 25 stycznia 2011 roku w kwocie 300 zł;
- w dniu 10 marca 2011 roku w kwocie 250 zł;
- w dniu 29 marca 2011 roku w kwocie 250 zł;
- w dniu 24 maja 2011 roku w kwocie 350 zł;
- w dniu 24 października 2011 roku w kwocie 250 zł;
- w dniu 12 grudnia 2011 roku w kwocie 200 zł;
- w dniu 13 marca 2012 roku w kwocie 300 zł;
- w dniu 19 kwietnia 2012 roku w kwocie 250 zł;
- w dniu 20 lipca 2012 roku w kwocie 350 zł;
- w dniu 22 sierpnia 2012 roku w kwocie 200 zł;
- w dniu 22 listopada 2012 roku w kwocie 200 zł.

Wpłaty dokonane w listopadzie 2010 roku, styczniu, marcu, maju, październiku 2011 roku, marcu 2012 roku i lipcu 2012 roku przewyższały wysokość miesięcznego przypisu.

(dowód: wykaz zaległości – załącznik do opinii biegłego 128-129)

Pismami z dnia 22 października 2014 roku Gmina Ł.-Administracja Zasobów Komunalnych Ł. wezwała pozwanych J. R., A. R. (1) i E. R. (1) do natychmiastowej zapłaty odszkodowania za korzystanie z lokalu w łącznej kwocie 12.189,76

zł, w tym kwoty 10.246,45 zł należności głównej oraz kwoty 1.943,31 zł odsetek - pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego i komorniczego.

(dowód: kserokopie pism wraz z kserokopiami dowodów doręczenia k.12-14 v.)

W okresie objętym pozwem w lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. zamieszkiwali pozwani E. R. (2) i A. R. (1).

(okoliczność bezsporna)

E. R. (2) i A. R. (1) są małżeństwem, prowadzą gospodarstwo z synami w wieku 17 i 13 lat oraz matką A. R. (1). E. R. (1) jest zatrudniona na umowę o pracę na okres próbny trzech miesięcy do 5 lipca 2017 roku, otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 1400 zł netto miesięcznie, które jest zajęte przez komornika. Komornik dokonuje potrąceń w kwocie około 300 zł. A. R. (1) jest zatrudniony na umowę o pracę na czas nieokreślony za wynagrodzeniem w wysokości 1460 zł netto miesięcznie. Matka A. R. (1) utrzymuje się z renty w wysokości 840 zł netto miesięcznie. Wydatki rodziny pozwanych związane z utrzymaniem lokalu, w tym odszkodowanie za bezumowne korzystanie oraz opłaty za media, wynoszą około 500 zł miesięcznie. Na wyżywienie i środki czystości dla rodziny pozwani przeznaczają minimum 800-900 zł miesięcznie. E. i A. R. (2) i ich dzieci są osobami zdrowymi. Matka A. R. (1) jest osobą schorowaną i kwotę ponad 400 zł miesięcznie przeznaczają na leki. Koszt wyprawki do szkoły we wrześniu dla jednego dziecka to około 400 zł. Natomiast, koszty zakupu odzieży dla całej rodziny pozwanych to około 500 zł miesięcznie. Pozwani otrzymują zasiłek rodzinny i 500 plus na każde dziecko. Pozwani nie posiadają oszczędności, uzyskiwane dochody przeznaczają na bieżące utrzymanie.

J. R. – brat A. R. (1) nie zamieszkuje w lokalu objętym pozwem i nie zamieszkiwał w nim w okresie, którego dotyczy pozew, ale nie zdał kluczy do lokalu administracji po wypowiedzeniu umowy najmu i nie wydał lokalu powodowi. J. R. nie ma posiada dochodów, nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, nie ma prawa do renty, nie pobiera świadczeń z pomocy społecznej. J. R. korzysta z pomocy swojej matki oraz E. i A. R. (1). Najczęściej jest to pomoc żywnościowa.

(dowód: przesłuchanie pozwanej E. R. (1) – protokół rozprawy z dnia 16 maja 2017 roku k.144-145, nagranie 00:14:57-00:25:15, przesłuchanie pozwanego A. R. (1) – protokół rozprawy z dnia 16 maja 2017 roku k.145, nagranie 00:25:15- 00:29:38)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na powołanych dokumentach i ich kserokopiach załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony, a także na przesłuchaniu pozwanych E. R. (1) i A. R. (1) oraz opinii biegłego do spraw czynszów. Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

Opinia biegłego do spraw czynszów nie była kwestionowana przez strony. Jest rzetelna, sporządzona zgodnie z wymogami specjalistycznej wiedzy, zawiera pełne i fachowe ustosunkowanie się do tezy dowodowej. Biorąc pod uwagę jej podstawy teoretyczne, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków Sąd uznał ją za w pełni miarodajną i wyczerpującą. Złożonej opinii biegły wskazał, że należna powódce kwota odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w Ł. wynosi łącznie 12.146,33 zł, w tym 10.211,59 zł z tytułu należności głównej, z uwagi na błędne ustalenie przez powódkę stawki miesięcznej odszkodowania w okresie od września 2012 roku do marca 2013 roku (obniżono o 10% dotychczasową stawkę czynszu zamiast obniżyć wysokość stawki bazowej czynszu o dodatkowe 10% z uwagi na położenie lokalu mieszkalnego poza strefą centralną).

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

Powództwo podlegało uwzględnieniu w przeważającej części.

W niniejszej sprawie Gmina Ł. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych J. R., E. R. (1), A. R. (1) na jej rzecz solidarnie kwoty 12.299,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem

odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) w okresie od listopada 2010 roku do dnia 31 października 2014 roku.

Początkowo pozwani nie uznali powództwa, wnosili o jego oddalenie. Podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia objętego pozwem w zakresie należności głównej i odsetek powstałych przed dniem 16 marca 2012 roku. Wskazali, iż kwota dochodzona przez powoda została błędnie obliczona.

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 ze zm.), 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 praw lokatorów 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 odpowiada 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 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).

W przedmiotowej sprawie, w okresie objętym pozwem, nie zapadł w stosunku do pozwanych prawomocny wyrok eksmisyjny przewidujący uprawnienie do lokalu socjalnego ani nie przedstawiono pozwanym oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu. W konsekwencji, podstawę prawną żądania powódki stanowił przepis art.18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. W rezultacie, odszkodowanie należne właścicielowi lokalu odpowiada czynszowi, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu, gdyby wynajął opróżniony lokal. Wysokość należnego powódce odszkodowania w łącznej kwocie 12.146,33 zł wynika z niekwestionowanej przez strony opinii biegłego do spraw czynszów.

Pozwani A. R. (1) i E. R. (1) jako osoby zajmujące lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) w Ł. w całym okresie objętym pozwem byli zobowiązani do uiszczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Wprawdzie J. R. w okresie objętym pozwem nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, jednakże po rozwiązaniu stosunku najmu nie wywiązał się z ciążącego na nim jako najemcy obowiązku zwrotu lokalu powódce, lecz pozostawił go w dyspozycji pozwanych A. R. (1) i E. R. (1). Zaś, jak wskazano powyżej, przepis art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów ustanawia podstawę odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu do niego tytułu prawnego. Wobec tego, także J. R. był zobowiązany do uiszczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie objętym pozwem.

Pozwani podnieśli także zarzut przedawnienia roszczenia, w zakresie należności głównej i odsetek powstałych przed dniem 16 marca 2012 roku, który nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 117 § 1 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne (§ 2 art.117 k.c.). Na uwagę zasługuje przy tym fakt, iż od wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku nowelizującej Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321), Sąd bada kwestię przedawnienia tylko wówczas, jeżeli zarzut taki zostanie zgłoszony przez stronę.

Jak wynika z art.120 § 1 k.c., bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata (art.118 k.c.).

Przepis art.18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, stanowiący, iż osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest uiszczać, co miesiąc odszkodowanie za korzystanie z lokalu do dnia opróżnienia lokalu, nadaje owemu świadczeniu lokatora charakter okresowy. W konsekwencji, w doktrynie i judykaturze prezentowany jest pogląd, który Sąd Rejonowy podziela, iż świadczenie lokatora przewidziane w art.18 ustawy o ochronie praw lokatorów, jako świadczenie okresowe, w świetle art.118 k.c., przedawnienia się z upływem trzech lat (tak między innymi Adam Doliwa „Najem lokali. Komentarz.” 2010 rok, Roman Dzięczek „Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.”, Katarzyna Zdun –Załęska „Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz.” 2014 rok, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11, LEX nr 1243072 oraz z dnia 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/2012).

Zgodnie z ugruntowanym poglądem orzecznictwa, który Sąd Rejonowy podziela, roszczenia o odsetki za opóźnienie przedawniają się w terminie trzyletnim ustanowionym w art. 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe. Zaś, w

wypadku, kiedy doszło do przedawnienia roszczenia, z którego wywodzą się odsetki - odsetki te, jako świadczenie akcesoryjne, ulegają przedawnieniu wraz z roszczeniem głównym (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 stycznia 2012 roku, I CNP 22/11, opubl. L.; Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 24 stycznia 2006 roku, I ACa 795/05, OSA 2007 rok, Nr 5, poz. 15, str. 65; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 sierpnia 2005 roku, I CK 110/05, opubl. L.).

W przedmiotowej sprawie, powódka dochodziła należności za bezumowne korzystanie z lokalu tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) w okresie od listopada 2010 roku do dnia 31 października 2014 roku. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 16 marca 2015 roku. A zatem, przy uwzględnieniu 3-letniego terminu przedawnienia, należność powódki z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres przed 16 marca 2012 roku mogła ulec przedawnieniu.

Strona powodowa podnosiła, że pozwani dokonywali wpłat na poczet odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, które czasem przewyższały wysokość owego odszkodowania w danym miesiącu, tym samym uznając swoje zadłużenie wobec powoda, co skutkowało przerwaniem biegu terminu przedawnienia.

Stosownie do art.123 § 1 k.c., bieg przedawnienia przerywa się: przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia, przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje, przez wszczęcie mediacji. Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (art. 124 § 1 k.c.).

Uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje, powodujące przerwę biegu przedawnienia, może mieć charakter: tzw. uznania niewłaściwego, w którym dłużnik wyraża jedynie przeświadczenie o istnieniu roszczenia wierzyciela, tzw. uznania właściwego stanowiącego umowę, w której kontrahenci stwierdzają należność roszczenia, ugody, tzn. umowy, w której kontrahenci czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku kontraktowego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać (art. 917 k.c.). Uznanie roszczenia może być dokonane w dowolnej formie w sposób wyraźny lub dorozumiany (np. przez wykonanie części świadczenia, złożenie prośby o odroczenie terminu płatności, rozłożenie należności na raty, obniżenie wysokości odsetek itp.). Musi być ono stanowcze, tzn. niezależne od jakichkolwiek warunków lub zastrzeżeń. Uznanie nie może być cofnięte lub odwołane. Unieścieśnia ono dotychczasowy bieg terminu przedawnienia w dniu jego dokonania, a termin ten biegnie na nowo od dnia następnego. Nie ma znaczenia, czy do przerwy doszło na skutek uznania niewłaściwego, właściwego, czy też ugody (tak między innymi Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 października 1982 roku, I CZ 106/82, opubl. L., Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 10 stycznia 2006 roku, I ACa 757/05, OSA 2007 rok, nr 9, poz.29).

Kwalifikacja prawna uznania niewłaściwego w doktrynie polskiej była sporna. Prezentowany jest wachlarz rozwiązań: począwszy od tezy A. S., że chodzi o czynność prawną jednostronną (Adam Szpunar „Wpływ uznania roszczenia na bieg przedawnienia”, *Nowe Prawo* 1973, nr 7–8, s. 997), przez stanowisko A. W., dla którego uznanie niewłaściwe jest przejawem woli (Aleksander Wolter (w:) Aleksander Wolter, Jerzy Ignatowicz, Krzysztof Stefaniuk, „Prawo cywilne. Zarys części ogólnej.”), po stanowisko Z. R., który mówi o oświadczeniu wiedzy dłużnika (Zbigniew Radwański „Zarys części ogólnej prawa cywilnego.”; tak też w zasadzie Jerzy Ignatowicz (w:) „System Prawa Cywilnego”, t. 1, s. 834). Według dwóch pierwszych ujęć uznaniu niewłaściwemu stawia się wymagania w zasadzie takie, jak uznaniu właściwemu. Dla jego ważności i skuteczności muszą być spełnione warunki stawiane oświadczeniom woli.

Obecnie zdaje się dominować pogląd, zgodnie, z którym uznanie długu jest oświadczeniem wiedzy, w klasyfikacji czynności prawnych zaliczanym do czynów zgodnych z prawem (M. S. „Przerwanie biegu przedawnienia przez uznanie”, *R.* 1993 rok, nr 9, s. 34 i n.). Zgodnie z tym stanowiskiem uznanie niewłaściwe jest oświadczeniem wiedzy zobowiązanego, wyrazem jego świadomości istnienia skierowanego przeciwko niemu roszczenia (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z 7 marca 2003 roku, I CKN 11/01, L.). Dla skuteczności uznania niewłaściwego nie jest zatem wymagane istnienie po stronie zobowiązanego zamiaru wywołania skutku prawnego w postaci przerwania

biegu przedawnienia. Uznanie niewłaściwe może mieć postać wypowiedzi lub innego działania. Dla oceny, czy mamy do czynienia z uznaniem roszczenia, istotne jest to, czy zachowanie zobowiązanego, interpretowane zgodnie z powszechnie obowiązującymi regułami znaczeniowymi, mogło uzasadniać przekonanie osoby uprawnionej, iż zobowiązany jest świadom swojego obowiązku, a w konsekwencji mogło uzasadniać oczekiwanie uprawnionego, że świadczenie zostanie spełnione (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 2010 r., I CSK 457/09, MoP 2011 rok, Nr 3 i z dnia 16 lutego 2012 r., III CSK 208/11, L.). Na tej podstawie kwalifikuje się jako uznanie niewłaściwe roszczenia takie zachowania zobowiązanego jak: spełnienie części świadczenia (jeżeli z okoliczności nie wynika, że zobowiązany traktował je jako całkowite zaspokojenie roszczenia), zapłata odsetek za okres, w którym roszczenie główne jeszcze nie uległo przedawnieniu, wniosek zobowiązanego o odroczenie terminu płatności, o rozłożenie długu na raty czy o umorzenie go w całości lub części (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 września 2002 roku, II CKN 1312/00, OSN 2003, Nr 12, poz. 168).

Uznanie niewłaściwe przypomina więc instytucję prawa postępowania cywilnego, a mianowicie – przyznanie faktu. O ile jednak treścią przyznania faktu byłby sam fakt bycia dłużnikiem, o tyle przy uznaniu niewłaściwym chodzi o wyraz świadomości samego zobowiązanego, że ma obowiązek spełnienia świadczenia.

W okresie od 2 listopada 2010 roku do 31 października 2014 roku pozwani dokonywali wpłat na poczet odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł.. Wpłaty dokonane w listopadzie 2010 roku, styczniu, marcu, maju, październiku 2011 roku, marcu 2012 roku i lipcu 2012 roku przewyższały wysokość miesięcznego przypisu.

Pozwani nie kwestionowali dokonywania wpłat na poczet odszkodowania w terminach i wysokościach wskazanych przez powoda. W ocenie Sądu, wskazane wpłaty pozwanych stanowiły niewłaściwe uznanie długu i skutkowały przerwaniem biegu terminu przedawnienia, który po każdej wpłacie przewyższającej wysokość miesięcznego przypisu rozpoczynał bieg na nowo. Tym samym, roszczenie powoda objęte pozwem nie uległo przedawnieniu w żadnej części.

Ponadto, na rozprawie w dniu 16 maja 2017 roku pozwani E. R. (1) i A. R. (1) uznali powództwo w zakresie odszkodowania w kwocie 12.146,33 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 12.146,33 zł.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione.

O odsetkach za opóźnienie za wskazany okres od 11 listopada 2010 roku do 31 października 2014 roku orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zasądzając je zgodnie z treścią opinii biegłego. Albowiem, w ocenie Sądu, na dzień 31 października 2014 roku pozwani pozostawali w zwłoce z zapłatą odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu, które w świetle powołanego art.18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, ma charakter świadczenia okresowego, płatnego miesięcznie tak jak dotychczasowy czynsz najmu.

Odsetki od odsetek zostały zasądzone od dnia wytoczenia powództwa, a więc od dnia 16 marca 2015 roku na podstawie art. 482 k.c., zgodnie z którym od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa. Z uwagi na wejście w życie od 1 stycznia 2016 roku zmiany w przepisach kodeksu cywilnego dotyczących odsetek i wyodrębnienie odsetek ustawowych za opóźnienie, skoro powódka domagała się odsetek w związku z nieterminowym spełnieniem świadczenia przez pozwanego (a więc w związku z opóźnieniem), w wyroku zaznaczono, że powodowi od zasądzonej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 roku należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

Zgodnie z przepisem art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c., stanowiącym iż Sąd z urzędu nada wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli zasądza roszczenie uznane przez pozwanego, Sąd nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do pozwanych E. R. (1) i A. R. (1) w zakresie kwoty 12.146,33 zł.

Powódka wygrała proces prawie w całości. Zasądzona na jej rzecz kwota 12.146,33 zł stanowi 98% dochodzonego roszczenia. A zatem, na podstawie przepisu art.100 zd.2 k.p.c., pozwani winni zwrócić powódce poniesione przez nią



koszty procesu, na które złożyła się opłata od pozwu w kwocie 615 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł.

Pozwani A. R. (1) i E. R. (1) wnosili o nieobciążanie ich kosztami procesu oraz nieuiszczonymi kosztami sądowymi z uwagi na trudną sytuację majątkową.

Zgodnie art. 102 k.p.c., w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Powołany przepis ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia szczególnie uzasadnionych okoliczności. Nie konkretyzuje on pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (por. m.in. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, LEX nr 7366). Sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępstwo, a jeśli tak to, w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r., III CK 221/05, publ. L.).

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 całokształcie 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).

Sytuacja majątkowa pozwanych A. R. (1) i E. R. (1), która była podstawą zwolnienia pozwanych od zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.500 zł nie uległa poprawie.

E. R. (2) i A. R. (1) prowadzą gospodarstwo domowe z synami w wieku 17 i 13 lat oraz matką A. R. (1). E. R. (1) otrzymuje wynagrodzenie za pracę w wysokości 1400 zł netto miesięcznie, które jest zajęte przez komornika. A. R. (1) jest zatrudniony na umowę o pracę na czas nieokreślony za wynagrodzeniem w wysokości 1460 zł netto miesięcznie. Matka A. R. (1) utrzymuje się z renty w wysokości 840 zł netto miesięcznie. Wydatki rodziny pozwanych związane z utrzymaniem lokalu wynoszą około 500 zł miesięcznie. Na wyżywienie i środki czystości dla rodziny pozwani przeznaczają minimum 800-900 zł miesięcznie. Matka A. R. (1) jest osobą schorowaną i kwotę ponad 400 zł miesięcznie przeznaczają na leki. Koszt wyprawki do szkoły we wrześniu dla jednego dziecka to około 400 zł. Natomiast, koszty zakupu odzieży dla całej rodziny pozwanych to około 500 zł miesięcznie. Pozwani otrzymują zasiłek rodzinny i 500 plus na każde dziecko, nie posiadają oszczędności, a uzyskiwane dochody przeznaczają na bieżące utrzymanie. Z kolei, J. R. nie ma posiada dochodów, nie jest zarejestrowany jako bezrobotny, nie ma prawa do renty, nie pobiera świadczeń z pomocy społecznej. J. R. korzysta z pomocy swojej matki oraz E. i A. R. (1). Najczęściej jest to pomoc żywnościowa.

Pozwani początkowo kwestionowali prawidłowość wyliczenia żądania pozwu, wskazywali że doręczane im przez powódkę dokumenty wykazują rozbieżności w zakresie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Po wydaniu przez biegłego do spraw czynszów, na wnioski pozwanych, opinii dotyczącej wysokości należnego powódce odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, pozwani nie kwestionowali wniosków opinii, a na rozprawie w dniu 16 maja 2017 roku E. R. (3) i A. R. (1) uznali powództwo w zakresie kwoty odszkodowania wynikającej z opinii biegłego. Zważywszy także należy, iż Gmina Ł. korzysta ze stałej obsługi prawnej.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie, zachodziły podstawy do zastosowania przepisu art.102 k.p.c. i nieobciążania pozwanych kosztami procesu.

Z tych samych względów, na podstawie art.113 ust.4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594), Sąd nie obciążył pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi na które złożyło się wynagrodzenie biegłego w kwocie 3.520,67 zł. Jak wskazano powyżej, opinia biegłego wyjaśniła wątpliwości co do prawidłowości naliczania odszkodowania za korzystanie z lokalu i wykazała, iż powódka błędnie ustaliła stawkę miesięczną odszkodowania w okresie od września 2012 roku do marca 2013 roku. Jednocześnie, umożliwiła pozwanym E. R. (1) i A. R. (1) na weryfikację dotychczasowego stanowiska w sprawie.