

Sygn. akt II C 1167/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Hanna Wawrzyniak

Protokolant : Justyna Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...)W.

przeciwko E. Z.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej E. Z. na rzecz powoda miasta (...)W. kwotę 7.715,82 (siedem tysięcy siedemset piętnaście 82/100) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 29 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. nakazuje pobrać od powoda miasta (...) W. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie) kwotę 2.080,50 (dwa tysiące osiemdziesiąt 50/100) złotych tytułem nieuiszczonych wydatków.

Sygn. akt II C 1167/12

UZASADNIENIE

Powód (...) W. – po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu (k. 70) – wniósł o zasądzenie od pozwanej E. Z. kwoty 69.794,53 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, to jest od dnia 20 września 2012 roku, do dnia zapłaty. Na żądaną kwotę 69.794,53 złotych składać się miała należność główna z tytułu czynszu najmu za okres od 1 sierpnia 2008 roku do 31 grudnia 2011 roku w wysokości 58.105,51 złotych oraz skapitalizowane odsetki za okres od 1 sierpnia 2008 roku do 31 grudnia 2011 roku w kwocie 11.689,02 złotych. Powód wniósł ewentualnie – na wypadek uznania przez Sąd, że skutecznie wypowiedział pozwanej umowę najmu lokalu - o zasądzenie od pozwanej E. Z. kwoty 48.452,59 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, to jest od dnia 20 września 2012 roku, do dnia zapłaty, przy czym kwota 48.452,59 złotych obejmować miała należność główną z tytułu czynszu najmu za okres od 1 sierpnia 2008 roku do 31 marca 2011 roku w wysokości 41.675,32 złotych oraz skapitalizowane odsetki za okres od 1 sierpnia 2008 roku do 31 marca 2011 roku w kwocie 6.777,27 złotych, kwoty 12.380,64 złotych tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 kwietnia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku z odsetkami ustawowymi od kwot : 1.229,16 złotych od dnia 19 października 2011 roku do dnia zapłaty, 11.151,48 złotych od dnia wniesienia pozwu, to jest od dnia 20 września 2012 roku, do dnia zapłaty oraz kwoty 3.925,95 złotych tytułem opłat niezależnych za okres bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, to jest od dnia 20 września 2012 roku, do

dnia zapłaty. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej E. Z. zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana E. Z. wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

W W. przy ul. (...) znajduje się budynek mieszkalny wybudowany przed 1939 rokiem. Przed wojną budynek należał do prywatnych właścicieli. W budynku tym znajdowały się lokale mieszkalne, w tym lokal mieszkalny nr (...). Do lokalu prowadziły dwa niezależne od siebie wejścia, jedno przeznaczone dla właścicieli, drugie dla służby. Po wojnie budynek mieszkalny przeszedł na własność państwa (obecnie stanowi własność powoda). W lokalu nr (...) – oprócz dotychczasowych mieszkańców (spadkobierców właścicieli budynku), osiedlono dodatkową rodzinę. Wynikało to z tego, że lokal nr (...) miał dużą powierzchnię i składał się z 4 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki oraz WC. Jeden z pokoi w lokalu nr (...) został zamieniony na lokal nr (...). Skutkiem tego było powstanie w obrębie jednego lokalu dwóch lokali - o nr (...) i o nr(...), do których prowadziły wspólne drzwi wejściowe, zaś przedpokój, kuchnia, łazienka i WC były przeznaczone do wspólnego korzystania przez dwie rodziny. W lokalu nr (...) o powierzchni 83,22 m² zamieszkiwała Z. R. (spadkobierczyni pierwotnych właścicieli), która była najemcą lokalu na podstawie umowy zawartej w dniu 27 lutego 1988 roku. Z. R. miała dwoje dzieci - syna i córkę. Syn Z. R. zawarł związek małżeński z pozwaną, z którą zamieszkał wspólnie w lokalu nr (...) około 1988 roku. Posiadali oni dwie córki. Z czasem mąż pozwanej opuścił lokal nr (...), w którym w dalszym ciągu pozostała pozwana z córkami i Z. R.. Pod koniec życia Z. R. chorowała, wymagała stałej opieki, którą sprawowały córki pozwanej oraz córka Z. R., mieszkająca w K.. W grudniu 1999 roku Z. R. została zabrana przez swoją córkę do K., gdzie zmarła w dniu 25 stycznia 2000 roku. W dacie śmierci Z. R. pozwana zamieszkiwała w lokalu nr (...).

Po śmierci Z. R. pozwana zamieszkiwała w lokalu nr (...) z córkami A. i U.. Córki pozwanej zaczęły czynić starania o uzyskanie umowy najmu lokalu, we wniosku o zawarcie umowy najmu wskazały również pozwaną. W odpowiedzi na powyższy wniosek powód wskazał, iż w jego ocenie pozwana nie spełniła postanowień uchwały nr (...) Rady Gminy W. z dnia 12 października 1995 roku w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności. Pismem z dnia 14 stycznia 2004 roku powód uznał, że Z. R. nie zamieszkiwała w lokalu nr (...) od kilkunastu lat, stąd pozwana nie mogła wypełnić warunku wspólnego zamieszkiwania z najemcą i prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego w okresie co najmniej 3 lat. Tym samym powód nie potwierdził pozwanej tytułu prawnego do lokalu nr (...). Powód uznał jednak, że pozwana spełnia warunki niezbędne do wydania skierowania do zawarcia umowy najmu w świetle przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Wobec takiego stanowiska, powód w dniu 14 stycznia 2004 roku, wystosował pismo do Zakładu (...), w którym to piśmie na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy Kodeks Cywilny, skierował pozwaną do zawarcia umowy najmu lokalu nr (...). Pozwana nie przystąpiła do zawarcia umowy najmu, albowiem uważała, że to jej nie dotyczy, ponieważ to nie ona występowała o zawarcie umowy najmu, ale jej córki.

Pozwana dokonywała wpłat na poczet czynszu za lokal nr (...) w kwotach po 500 złotych miesięcznie. Z czasem pozwana dowiedziała się, że jej wpłaty nie są zaliczane na poczet bieżącego czynszu. Powód wskazał bowiem pozwanej, że we wrześniu 2005 roku została wprowadzona korekta z tytułu czynszu na podstawie skierowania pozwanej do zawarcia umowy najmu, czego skutkiem było przeliczenie wysokości czynszu do kwoty stanowiącej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Tym samym powód wyliczył, że zadłużenie pozwanej z tytułu czynszu wynosiło na dzień 31 stycznia 2006 roku 28.975,34 złotych z odsetkami ustawowymi w kwocie 2.117,40 złotych. Pozwana nie zgadzała się zarówno z wysokością naliczonego jej zadłużenia, jak i jego podstawą. Pozwana w związku z tym nie chciała spłacić zadłużenia, stąd pozwem z dnia 9 marca 2007 roku powód wystąpił do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie I Wydziału Cywilnego o zasądzenie solidarnie od pozwanych E. Z. i jej córek A. R. oraz U. R. kwoty 36.199,41 złotych, tytułem zaległości w czynszu i innych opłatach za lokal mieszkalny nr (...). Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie I Wydział Cywilny (sygn.. akt I Nc 522/07) wydał w dniu 5 kwietnia

2007 roku nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 36.199,41 złotych z odsetkami ustawowymi oraz kosztami procesu w kwocie 2.700 złotych. Pozwana E. Z. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty. Postępowanie w sprawie zostało zawieszono na zgodny wniosek stron w dniu 4 października 2007 roku, następnie wobec braku wniosku o podjęcie postępowania, Sąd umorzył postępowanie w dniu 20 października 2008 roku (sygn.. akt I Cupr 122/07). Pomimo umorzenia postępowania w sprawie, powód skierował do pozwanej w dniu 2 marca 2009 roku wezwanie do zapłaty kwot zasądzonych nakazem zapłaty z dnia 5 kwietnia 2007 roku w wysokościach 36.199,41 złotych (należność główna), 2.700 złotych (zwrot kosztów procesu) oraz 6 złotych (opłata kancelaryjna), to jest w łącznej kwocie 38.905,41 złotych. W odpowiedzi pozwana zwróciła się w dniu 30 marca 2009 roku do Burmistrza Dzielnicy P. z prośbą o wyjaśnienie zaistniałej sytuacji. Pozwana wskazała wprost, że postępowanie w sprawie objętej nakazem zapłaty zostało umorzone i brak jest podstawy do żądania od niej zapłaty. Burmistrz Dzielnicy P. poinformował w odpowiedzi pozwaną, że w jej sprawie zapadł prawomocny wyrok, stąd jest zobowiązana do zapłaty. Wobec treści pisma powoda, pozwana obawiała się jego działań, w wyniku których zostanie eksmitowana z lokalu nr (...), stąd w dniu 15 maja 2009 roku pozwana wystąpiła do powoda z wnioskiem o rozłożenie na raty żądanej kwoty 38.905,41 złotych. Pozwana zaczęła wpłacać ratalnie na poczet powoda kwoty, do jakich rzekomo miała być zobowiązana. W okresie od dnia października 2010 roku pozwana wpłaciła na rzecz powoda kwotę 33 829 zł, w tym zasądzone nakazem zapłaty koszty procesu w wysokości 2.893 złotych (karta 11v).

Pismem z dnia 25 listopada 2010 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu nr (...) za okres do 31 października 2010 roku w wysokości 42.929,88 złotych (stanowiącej zadłużenie) z odsetkami w kwocie 25.988,41 złotych. Z kolei pismem datowanym na dzień 17 lutego 2011 roku powód wypowiedział pozwanej umowę najmu lokalu nr (...) w związku z nieuregulowanymi zaległościami. Pismo to nie zostało doręczone pozwanej – powód nie dysponuje dowodem jego doręczenia ani nadania.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie następujących dowodów : umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 27 lutego 1988 roku, k. 4, odpisu skróconego aktu zgonu, k. 5, pisma z dnia 25 listopada 2010 roku, k. 8, zestawień dokumentów księgowych, k. 9-19, poleceń przelewów, k. 43-49, wezwania do zapłaty z dnia 2 marca 2009 roku, k. 54, pisma z dnia 15 maja 2009 roku, k. 42, zestawienia naliczeń i wpłat, k. 73, pisma z dnia 15 stycznia 1992 roku, k. 82, pisma z dnia 30 marca 2009 roku, k. 87, pisma z dnia 29 kwietnia 2009 roku, k. 89, pisma z dnia 18 kwietnia 2006 roku, k. 92, pisma z dnia 9 stycznia 2006 roku, k. 93, pisma z dnia 10 lutego 2006 roku, k. 94, opinii biegłego sądowego G. S., k. 226, przesłuchania pozwanej, k. 335, 341, pozwu, k. 1 akt o sygn. I Cupr 122/07 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie I Wydział Cywilny, nakazu zapłaty z dnia 5 kwietnia 2007 roku, k. 28 akt o sygn. I Cupr 122/07 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie I Wydział Cywilny, sprzeciwu, k. 33 akt o sygn. I Cupr 122/07 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie I Wydział Cywilny, postanowienia z dnia 4 października 2007 roku, k. 60 akt o sygn. I Cupr 122/07 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie I Wydział Cywilny, postanowienia z dnia 20 października 2008 roku, k. 64 akt o sygn. I Cupr 122/07 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie I Wydział Cywilny,

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Powództwo podlegało oddaleniu w przeważającej części.

Istota sprawy sprowadzała się do uznania, czy strony postępowania łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w W. przy ul. (...), czy też pozwana zajmowała lokal mieszkalny nr (...) bez tytułu prawnego. Powód przed wniesieniem powództwa a nawet już w toku niniejszego procesu raz wskazywał, że pozwanej służył tytuł prawny do lokalu zaś innym razem, że taki tytuł jej nie służył. Ostatecznie powód wskazał, że pozwana była najemcą lokalu, ponieważ wstąpiła w stosunek prawny najmu na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.). Zgodnie z przywołanym przepisem, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy, to jest do dnia 10 lipca 2001 roku, przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o

ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Jedną z przesłanek warunkujących możliwość powoływania się na art. 30 ust. 1 uopl jest okoliczność wiążąca się z faktem, że dana osoba, która zajmuje lokal, nie posiada do niego tytułu prawnego. Przez pojęcie tytułu prawnego należy rozumieć wszelkie stosunki prawne wynikające z różnego rodzaju umów, w tym między innymi z umowy użyczenia, zawartej z osobą uprawnioną do korzystania z lokalu (tak też wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 września 2015 roku, sygn. akt VI ACa 1219/09, LEX nr 1929545). Poprzez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (art. 710 kc). Cechą charakterystyczną umowy użyczenia jest jej nieodpłatność, dlatego też obowiązkiem użyczającego pozostaje znoszenie używania rzeczy przez biorącego oraz powstrzymywanie się od jakichkolwiek czynności unicestwiających lub tylko ograniczających jego uprawnienie. Treść stosunku użyczenia sprowadza się zatem do, motywowanego chęcią pomocy oraz dobroczynnością, przysporzenia przez użyczającego korzyści biorącemu.

W ocenie Sądu, Z. R. i pozwaną łączyła umowa użyczenia. Pozwana zamieszkiwała bowiem na stałe w lokalu nr (...) wspólnie z Z. R.. W lokalu tym pozwana wraz ze swoją rodziną prowadziła codzienne życie, korzystając z niego jak domownik. Była i jest to w dalszym ciągu często występująca praktyka, kiedy to osoby niedysponujące własnym lokalem mieszkalnym, zamieszkują wspólnie z rodzicami na zasadzie użyczenia. Postępowanie w sprawie nie wykazało, jakoby istniały jakieś konflikty czy nieporozumienia na tle korzystania z lokalu między Z. R. a pozwaną, czy też, aby Z. R. sprzeciwiała się wspólnemu zamieszkiwaniu z pozwaną. Przeciwnie, w toku procesu ustalono, że pozwana po wstąpieniu w związek małżeński z synem Z. R. zamieszkała na stałe w lokalu około 1988 roku. W lokalu tym pozwana zamieszkiwała, jako domownik na podstawie użyczenia, do dnia śmierci najemczyni Z. R., to jest do dnia 25 stycznia 2000 roku. Wprawdzie w dacie wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to jest w dniu 10 lipca 2001 roku, pozwana nie posiadała już tytułu prawnego do lokalu, to jednak nie spełniła kolejnej przesłanki art. 30 uopl, to jest aby w okresie co najmniej 10 lat przed dniem wejścia w życie ustawy (czyli od minimum 10 lipca 1991 roku) nie posiadała żadnego tytułu prawnego do lokalu. Tymczasem pozwana nie posiadała tytułu do lokalu od dnia śmierci najemczyni Z. R., czyli od dnia 25 stycznia 2000 roku, to jest w okresie około 1,5 roku przed dniem wejścia w życie ustawy. Powód więc niezasadnie wywodził, że pozwanej przysługuje prawo najmu lokalu nr (...) na podstawie art. 30 uopl i że w związku z tym pozwana jest zobowiązana do zapłaty zaległego czynszu.

Należy w tym miejscu odnieść się pobocznie do podnoszonych przez powoda twierdzeń o wypowiedzeniu umowy najmu pismem datowanym na dzień 17 lutego 2011 roku. W świetle uznania przez Sąd, że pozwana nie była najemcą lokalu nr (...) okoliczność ta nie ma znaczenia, jednakże należy wskazać, że nawet przy uznaniu, że istniał stosunek najmu wypowiedzenie nie byłoby skuteczne, bowiem powód nie przedstawił dowodu nadania pisma na adres pozwanej, ani tym bardziej dowodu jego doręczenia, zaś pozwana zaprzeczyła, jakoby otrzymała pismo wypowiedzające najem. Również i pozwana bezzasadnie wywodziła, że do nabycia statusu najemcy zgodnie z art. 30 uopl nie doszło, bowiem koniecznym byłoby zawarcie umowy pisemnej z powodem, co nie miało miejsca. Z treści powołanego przepisu art. 30 uopl wynika wprost, że stosunek najmu – po spełnieniu przesłanek w nim określonych – powstaje z mocy prawa. W związku z tym, gdyby tylko pozwana spełniła te przesłanki, wstąpiłaby w stosunek najmu lokalu nr (...) z mocy prawa, bez konieczności zawierania umowy z powodem. Spełnienie bowiem warunków wskazanego zapisu ustawowego skutkuje powstaniem stosunku najmu lokalu z mocy prawa w sposób pierwotny i konstytutywny. Uprawniony do takiego nabycia prawa najmu może oczywiście wnieść pozew o ustalenie, ale taki wyrok ustalający stanowi jedynie potwierdzenie nabycia prawa najmu, które samo następuje z mocy prawa, bez potrzeby podejmowania jakichkolwiek czynności ze strony osoby uprawnionej. Nabycie prawa najmu przez uprawnionego – w warunkach wskazanych w art. 30 uopl - może zostać zniweczone jedynie wówczas, gdyby właściciel w ciągu roku od dnia wejścia w życie ustawy wytoczył powództwo o eksmisję lub o ustalenie nieistnienia stosunku najmu, czego w niniejszej sprawie nie uczynił. W ocenie Sądu – jak wyżej wskazano – pozwana nie nabyła prawa najmu lokalu na podstawie art. 30 uopl, ponieważ do daty śmierci Z. R. posiadała tytuł prawny do lokalu pochodzący od najemcy, jako domownik, na podstawie umowy użyczenia. Brzmienie zaś art. 30 uopl wskazuje, że zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego musi mieć miejsce przez okres nie krótszy niż 10 lat do dnia wejścia w życie ustawy i w całym tym 10 – letnim okresie uprawniony nie może posiadać jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu.

Wobec powyższych okoliczności, pozwana powinna być traktowana jako osoba, która bezumownie korzystała z lokalu nr (...), bowiem nie dysponowała żadnym tytułem prawnym do lokalu. Jeśli zatem chodzi o wysokość opłat, należnych za użytkowanie powyższego lokalu przez pozwaną, zastosowanie znajdzie art. 18 uopl. Zgodnie z zapisem wskazanej normy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, przy czym wysokość odszkodowania odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Odwołuje się ona zatem do pojęcia czynszu odpowiadającego należnościom za najem danego lokalu na zasadach rynkowych. Odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, tożsamo jak czynsz, jest świadczeniem okresowym, co uzasadnia zastosowanie do jego dochodzenia trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 kc (tak też wyrok SN z dnia 9 listopada 2012 roku, IV CSK 303/2012, Lexis.pl nr 4001335, wyrok SN z dnia 18 maja 2012 roku, IV CSK 490/2011, Lexis.pl nr 4940527). W ocenie Sądu pozwana podniosła skutecznie zarzut przedawnienia roszczenia. Wprawdzie powód zgłosił żądanie ewentualne, domagając się zapłaty czynszu, lub czynszu i odszkodowania, jednak z punktu widzenia przedawnienia nie miało to znaczenia, bowiem termin przedawnienia jest ten sam i wynosi 3 lata.

Jak powyżej wskazano, roszczenie o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przedawnia się z upływem lat 3, w związku z czym po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia (art. 117 § 2 zd. 1 kc). Powód w sprawie niniejszej żądał zapłaty za okres od 1 sierpnia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2011 roku. Wniesienie pozwu w dniu 20 września 2012 roku przerwało bieg przedawnienia zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 kc. W takiej sytuacji powodowi przysługuje od pozwanej odszkodowanie za okres od dnia 20 września 2009 roku, to jest od dnia wniesienia pozwu do Sądu, do dnia 31 grudnia 2011 roku, to jest dnia z którym pozwana utraciła meldunek w lokalu. Data 31 grudnia 2011 roku nie była datą sporną, stanowiła ona z jednej strony końcowy termin żądania powoda, z drugiej okoliczność przyznaną przez pozwaną. Nie mają przy tym znaczenia podnoszone przez pozwaną twierdzenia, że w 2011 roku nie zamieszkiwała już na stałe w lokalu nr (...), bowiem w dalszym ciągu była w nim zameldowana, a ponadto znajdowały się w nim jej rzeczy, które sukcesywnie zabierała (co również przyznała).

W ocenie Sądu, przy ocenie podstaw do obciążenia pozwanej odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu nr (...), nie mają znaczenia okoliczności związane z kwestią samodzielności lokalu nr (...), czy też braku jego samodzielności, gdyż żaden przepis nie wymaga, aby lokal, który ma być przedmiotem najmu, był samodzielny. Poza tym lokal nr (...) pełnił funkcje służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pozwanej i jej rodziny, był zaopatrzony w instalacje, jak również dostęp do kuchni, łazienki oraz wc. Brak samodzielności lokalu został przy tym uwzględniony przy wyliczaniu należnego odszkodowania.

Odnosząc się do wyliczenia kwoty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu nr (...) należy wskazać, że do rozpoznania sprawy konieczne były wiadomości specjalne, bowiem – jak wyżej wskazywano – zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 uopl, wysokość odszkodowania, jakie powinno być uiszczane co miesiąc, równa jest wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z najmu lokalu. W tym celu Sąd dwukrotnie dopuścił dowód z opinii biegłych sądowych – rzeczoznawców majątkowych. Postanowieniem z dnia 21 października 2014 roku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego A. S. na okoliczność ustalenia wartości rynkowej czynszu najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...), możliwego do uzyskania przez powoda Miasto (...) W. w okresie kwiecień – grudzień 2011 roku. Biegły sądowy A. S. zastosował w opinii Zarządzenie Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 29 marca 2011 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, których właścicielem jest (...) W. przyjmując stawkę czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w wysokości 6,38 złotych. Wskazana stawka jednak nie mogła znaleźć zastosowania w sprawie, bowiem wskazane Zarządzenie odnosiło się do lokali o powierzchni mniejszej niż 80 m², podczas gdy lokal nr (...) posiada powierzchnię 83,22 m². Do takich lokali zastosowanie ma stawka określona w § 3 pkt 2 Załącznika nr 2 do uchwały Nr (...) Rady (...) W. z dnia 2 października 2008 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta (...) W. na lata 2008 – 2012. Postanowieniem z dnia 31 marca 2014 roku Sąd dopuścił dowód z kolejnej opinii biegłego sądowego – rzeczoznawcy majątkowego, innego niż biegły sądowy A. S., na okoliczność ustalenia wartości rynkowej czynszu najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...), możliwego do uzyskania przez powoda Miasto

(...) W. w okresie kwiecień – grudzień 2011 roku. Z opinii sporządzonej przez biegłego sądowego G. S. wynika, że możliwy do uzyskania czynsz wolnorynkowy za okres od 1 kwietnia do 31 grudnia 2011 roku wynosił 14.000 złotych.

Sąd ustalając wysokość odszkodowania należnego powodowi oparł się na opiniach obu biegłych przy uwzględnieniu, że kwota należna powodowi nie może wynosić więcej niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, przez którą należy rozumieć iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² lokalu. Wartość powyższa w różnych okresach jest różna, co przekłada się na wysokość odszkodowania. Biegły A. S. przyjął powyższą wartość na kwotę 17,41 zł. za okres od 1 kwietnia do 30 września 2011 roku i 14,77 zł. za okres od 1 października do 31 grudnia 2011r. Biegły G. S. wprawdzie w opinii pisemnej wskazał na kwotę 21, 86 zł., ale w ustnej opinii uzupełniającej wskazał również na kwotę 17 zł. , co było zbieżne z opinią biegłego A. S.. Taką też kwotę przyjął powód w dokonany przez siebie wyliczeniu należnego odszkodowania. Do kwoty tej należy dodać zaległość w opłatach za media, co daje łączną sumę należną powodowi od pozwanej za bezumowne korzystanie z lokalu. Przy czym w odniesieniu do września 2009 roku należna jest ona w wysokości 1/3, albowiem powództwo przerywające bieg terminu przedawnienia zostało wniesione w dniu 20 września 2009 roku. Zgodnie z zestawieniem naliczeń i wpłat konta lokalu nr (...) z dnia 4 lipca 2013 roku (k. 73, rubryki „Odszkodowanie” i „Media”) łączna kwota należna powodowi za okres od 20 września 2009 roku do 31 grudnia 2011 roku wynosi więc 41.544,82 złotych.

W ocenie Sądu pozwana zgłosiła w sprawie skutecznie zarzut potrącenia. Skuteczność materialnego potrącenia sprowadza się do spełnienia przesłanek wymienionych w art. 498 kc skutkującego umorzeniem wzajemnych wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej. Potrącenie jako czynność procesowa jest niczym innym, jak żądaniem zgłoszonym w toku procesu oddalenia powództwa w całości, z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. W tym znaczeniu oświadczenie o potrąceniu stanowi materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia. W ocenie Sądu pozwana podniosła zarzut potrącenia wnosząc o oddalenie powództwa i wskazując, że bezpodstawnie dokonała wpłat na rzecz powoda, które „zerują” jej dług (k. 37). Pozwana wskazała, że powód bezprawnie pobrał od niej kwoty z tytułu zapłaty zasądzonej nakazem zapłaty. Jak powyżej wskazano, wobec pozwanej został wydany nakaz zapłaty, jednakże pozwana się od niego skutecznie odwołała wnosząc sprzeciw. Wniesienie sprzeciwu spowodowało, że nakaz zapłaty utracił moc. Postępowanie w sprawie zakończyło się ostatecznie postanowieniem o umorzeniu postępowania. Oznacza to, że brak było orzeczenia, którym Sąd zasądziłby określoną kwotę od pozwanej na rzecz powoda. Mimo tego powód rościł sobie żądanie zapłaty. Pozwana próbowała wyjaśnić zaistniałą sytuację, jednak bez rezultatu. Obawiając się więc eksmisji uiściła część kwoty. Wpłaty dokonywane przez pozwaną na rzecz powoda w ramach spłaty w ratach należności z nieistniejącego nakazu zapłaty były więc wnoszone bez podstawy prawnej. Należy je zatem uznać za świadczenia nienależne. Jeśli zaś było to świadczenie nienależne, to powód winien zwrócić pozwanej uiszczoną kwotę. Jeśli zaś winien jej zwrócić tę kwotę, to pozwana mogła ją skutecznie przedstawić do potrącenia. Dokonane zatem przez pozwaną wpłaty za okres od września 2009 roku należy zaliczyć na poczet należności powoda. W takiej sytuacji Sąd uznał, że pozwana podniosła zarzut potrącenia kwoty 33.829 złotych, na którą składa się suma wpłat dokonanych przez pozwaną na poczet nakazu zapłaty wraz z zapłatą kosztów postępowania. Wprawdzie pozwana podnosiła, że dwukrotnie uiściła kwotę kosztów postępowania, jednak dowód z zestawienia księgowego wskazuje na jedną zapłatę kosztów w wysokości 2.893 złotych. Po odjęciu sumy uiszczonej przez pozwaną na rzecz powoda - w ramach zgłoszonego zarzutu potrącenia oraz przy uwzględnieniu podniesionego zarzutu przedawnienia części roszczenia – od sumy należnej powodowi od pozwanej do zapłaty na rzecz powoda pozostała kwota 7715, 82 zł.

Sąd wskazuje dodatkowo, że czynność procesowa w postaci zgłoszenia zarzutu potrącenia stanowiła środek obrony pozwanej. Zarzut potrącenia może w praktyce przybrać dowolną formę. W sytuacji więc, kiedy pozwana wykazała, że przysługuje jej względem powoda wierzytelność, a nadto wyraźnie oświadczyła, że powód nienależnie pobrał od niej zasądzone kwoty, należy przyjąć, że pozwana podniosła zarzut potrącenia.

Sąd zasądził odsetki od dnia 29 kwietnia 2016 roku, to jest od dnia wydania wyroku, bowiem dopiero w tej dacie ustalono wysokość odszkodowania należnego powodowi od pozwanej. W ocenie Sądu nie można uznać za zasadne żądanie przez powoda zasądzenie odsetek za wcześniejsze okresy również z tego względu, że aby uznać, że dłużnik – w świetle treści art. 481 kpc – opóźnia się z zapłatą, to musi on znać treść swojego zobowiązania tj. znać wysokość i sposób

wyliczenia żądanej należności. I to znać w sposób możliwy do zweryfikowania tej wysokości. Tymczasem pozwana tego nie wiedziała, ponieważ raz była traktowana przez powoda jako osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego i wzywana do zapłaty odszkodowania z tego tytułu raz zaś jako najemca. Powód tak naprawdę dopiero w toku niniejszego procesu i to na wyraźne żądanie Sądu określił z jakiego tytułu żąda zapłaty od pozwanej.

W punkcie III wyroku Sąd nakazał pobrać od powoda kwotę 2.080,50 złotych stanowiącej zwrot wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa na pokrycie wynagrodzenia biegłych sądowych. Sąd orzekł w tej części na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025.j.t.) w zw. z art. 100 kpc, albowiem powód wygrał proces jedynie w 8%.