

Sygnatura akt VIII C 502/17

\$%\$VIII/C/502/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Martyniec

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2017 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy W.

przeciwko B. K. (1), S. K.

o zapłatę

I. oddała powództwo w stosunku do B. K. (1);

II. zasądza od pozwanej S. K. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 17.058,21 zł (siedemnaście tysięcy pięćdziesiąt osiem złotych i dwadzieścia jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 15.570,95 zł od dnia 1 lutego 2016 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.487,26 zł od dnia 28 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty;

III. zasądzoną w punkcie II kwotę rozkłada na miesięczne raty płatne do dnia 15-go każdego miesiąca, począwszy od stycznia 2018 r. w następującej wysokości:

- trzydzieści cztery raty po 500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następnego po dniu płatności raty do dnia zapłaty,

- trzydziesta piąta rata w kwocie 500 zł, na którą składa się pozostała część należności głównej i odsetki za opóźnienie zasądzone w punkcie II, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 58,21 zł od dnia następnego po dniu płatności raty do dnia zapłaty,

- kolejne raty w kwocie po 500 zł płatne do momentu spłaty pozostałych odsetek zasądzonych w punkcie II;

IV. oddała dalej idące powództwo w stosunku do S. K.;

V. zasądza od pozwanej S. K. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 2.406,28 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

VI. zasądza od strony powodowej Gminy W. na rzecz pozwanej B. K. (1) kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 grudnia 2016 r. strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia od pozwanych B. K. (1) i S. K. in solidum na jej rzecz kwoty 39.904,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 32.772,79 zł od dnia 01.02.2016 r. oraz od kwoty 7.132,10 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, nadto o

zasądzenie od pozwanych na rzecz Gminy W. zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Strona powodowa swoje roszczenie oparła na zasadzie art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. oraz art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm., dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów). Uzasadniając swoje żądanie Gmina W. wskazała, że pozwane zamieszkiwały bez tytułu prawnego w lokalu mieszkalnym stanowiącym jej własność położonym przy ul. (...) we W.. Strona powodowa twierdziła, że najemcą ww. lokalu od dnia 1 kwietnia 1995 r. był W. G., który zmarł w dniu 22 stycznia 2012 r., w lokalu do dnia 25 maja 2016 r. zamieszkiwała i była zameldowana pozwana B. K. (1), a do chwili obecnej zamieszkuje w nim pozwana S. K.. Strona powodowa wyjaśniła, że pismami z dnia 23 czerwca 2014 r. poinformowała pozwane o braku uprawnień do wstąpienia w stosunek najmu zajmowanego lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy, wzywając jednocześnie pozwane do wydania lokalu. Gmina W. wskazała, że w związku z bezumownym zajmowaniem lokalu pozwane były zobowiązane do uiszczania co miesiąc odszkodowania w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu; zgodnie z otrzymanymi zawiadomieniami o wysokości opłat pozwane były zobowiązane do uiszczania na rzecz strony powodowej opłat z tytułu odszkodowania w wysokości czynszu oraz odszkodowania uzupełniającego w wysokości mediów do 10 dnia każdego miesiąca. Strona powodowa twierdziła, że wysokość należności z tytułu opłat ulegała zmianie, o czym pozwane były informowane, nadto Gmina informowała je o rozliczeniu kosztów zużytych mediów. Gmina W. podała, że zadłużenie pozwanych na dzień 31 stycznia 2016 r. wynosi 39.904,89 zł, z czego 32.772,79 zł stanowi należność główną (odszkodowanie + media) za okres od dnia 1 lutego 2012 r. do dnia 31 stycznia 2016 r., zaś 7.132,10 zł odsetki ustawowe za opóźnienie, skapitalizowane na dzień 31 stycznia 2016 r. Strona powodowa wskazała, że pismami z dnia 12 kwietnia 2016 r. wzywała pozwane do zapłaty, co jednakże nie nastąpiło. Gmina wyjaśniła również, że żąda od pozwanych dalszych odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 32.772,79 zł z tytułu należności głównej od dnia 1 lutego 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.132,10 zł z tytułu odsetek za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W dniu 2 lutego 2017 r. referendarz sądowy w tutejszym Sądzie wydał nakaz zapłaty, w którym nakazał pozwanym B. K. (1) i S. K., aby zapłaciły łącznie stronie powodowej kwotę 39.904,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 32.772,79 zł od dnia 1 lutego 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 7.132,10 zł od dnia 28 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 499 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia nakazu.

Pozwana S. K. wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty w dniu 31 marca 2017 r., zaskarżając go w całości (k. 53). Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu. Pozwana podnosiła, że roszczenia dochodzone przez Gminę W. za okres 3 lat przed dniem wytoczenia powództwa uległy przedawnieniu. Pozwana zakwestionowała wysokość opłat za media naliczonych przez stronę powodową za okres od lutego 2012 r. do stycznia 2016 r, pozwana wskazała, że W. G. mieszkał w lokalu do chwili swojej śmierci, tj. do dnia 20 stycznia 2012 r., do tego czasu od czerwca 2008 r. w lokalu mieszkały tylko dwie osoby – pozwana i główny najemca, Gmina W. bezzasadnie zatem naliczała opłaty aż za 3 osoby, skoro w tym okresie w lokalu mieszkały tylko 2 osoby. Pozwana wskazała dalej, że Gmina W. bezzasadnie od maja 2013 r. naliczała opłaty za 2 osoby, podczas gdy w lokalu mieszkała już jedna osoba. Pozwana podnosiła również, że wysokość miesięcznych opłat za korzystanie z mieszkania w okresie od lipca 2013 r. do lutego 2014 r. nie została przez stronę powodową należycie udokumentowana, bowiem istnieją rozbieżności między kwotami wskazanymi w zawiadomieniach a uwzględnionymi w kartotece finansowej załączonej do pozwu. Pozwana wskazała, że z pisma z dnia 31 maja 2012 r. wynika, że od dnia 1 października 2012 r. miesięczne opłaty wynoszą łącznie 711,26 zł, podczas gdy z załączonej kartoteki wynika, że za ten miesiąc i kolejne została naliczona opłata 712,18 zł, ponadto, skoro w piśmie z dnia 15 maja 2013 r. od maja 2013 r. suma miesięcznych opłat powinna wynosić 673,66 zł, to Gmina W. bezzasadnie naliczała opłaty za okres od lipca 2013 r. do lutego 2014 r. w wysokości wyższej, tj. za okres od lipca 2013 r. do listopada 2013 r. w kwocie 686,28 zł, zaś od grudnia 2013 r. do lutego 2014 r. w kwocie 700,36 zł. Pozwana z ostrożności procesowej wniosła o rozłożenie zasądzonej ewentualnie kwoty na raty z uwagi na trudną sytuację życiową i materialną.

Sprzeciw od nakazu zapłaty wniosła również pozwana B. K. (1), zaskarżając nakaz w całości (k. 57). Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej kosztów procesu. Pozwana podniosła

zarzut przedawnienia roszczenia, przede wszystkim wskazała jednakże, że roszczenie Gmina W. kieruje wobec niej bezzasadnie, bowiem pozwana od maja 2008 r. nie mieszka z przedmiotowym lokalem. Pozwana wyjaśniła, że po zakończeniu długoletniego związku z W. G., wyprowadziły się z tego mieszkania wraz z córką S. K. i już nigdy tam nie zamieszkała. Po wyprowadzce zamieszkała z córką u swojej matki, w styczniu 2009 r. przeprowadziła się do wynajętego lokalu i mieszkała w nim aż do kwietnia 2010 r., w tym też czasie pozwana poznała swojego partnera B. K. (2), z którym wkrótce zamieszkała. Pozwana podkreśliła, że strona powodowa co najmniej od maja 2013 r. miała wiedzę, że nie mieszka ona w lokalu przy ul. (...), co wynika z notatki służbowej sporządzonej w dniu 13 maja 2013 r. przez osobę upoważnioną do ustalenia kręgu osób zamieszkujących w przedmiotowym lokalu. Pozwana wskazała nadto, że nigdy nie otrzymała od Gminy W. wezwania do zapłaty, strona powodowa nie kierowała do niej żadnych pism załączonych do pozwu.

W odpowiedzi na sprzeciw (k. 95) strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko, wyjaśniła, że dochodzi od pozwanych roszczeń dwójakiego rodzaju – czynszu oraz opłat za media. Strona powodowa wniosła o nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia na podstawie art. 5 k.c. wskazując, że zaległość pozwanych w opłatach za używanie lokalu jest istotnym i uporczywym naruszeniem zobowiązań finansowych wobec Gminy W., a długotrwałe zaleganie z zapłatą należności za korzystanie z lokalu powoduje, że zamieszkiwanie pozwanych w nim jest kredytowane przez pozostałych (...). Gmina W. stała na stanowisku, że opłaty za media ulegają przedawnieniu z upływem dziesięcioletniego terminu, są to bowiem świadczenia jednorazowe, których wysokość nie jest znana z góry w okresie rozliczeniowym, a w danych miesiącach pozwane są obowiązane uiszczać jedynie zaliczki w zmiennej wysokości na poczet każdego z tych świadczeń, podlegających okresowo rozliczeniu. Strona powodowa wskazała, że w przypadku uwzględnienia 3-letniego terminu przedawnienia, pozwane winny zapłacić stronie powodowej kwotę 17.048,07 zł tytułem należności głównej (czynsz + media) oraz kwotę 1.642,18 zł tytułem skapitalizowanych odsetek. Strona powodowa twierdziła, że chybiony jest zarzut pozwanej B. K. (1) co do niezamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, pojęcie „zajmowania” lokalu jest bowiem pojęciem szerszym niż „zamieszkiwanie”. Zdaniem strony powodowej z przedłożonych przez pozwaną B. K. (1) potwierdzeń przelewów wynika, że zamieszkuje przy ul. (...) we W., z notatki służbowej z dnia 17 kwietnia 2014 r. wynika zaś, że pozwana czasami korzysta z lokalu. W odniesieniu do zarzutów pozwanej S. K. strona powodowa wskazała, że zaliczki na opłaty naliczane były na podstawie ilości osób zamieszkujących w lokalu i rozliczane na podstawie zużycia, wysokość zaś miesięcznych opłat za mieszkanie naliczanych w kartotece w okresie od lipca 2013 r. do lutego 2014 r. została udokumentowana w postaci zawiadomienia o wysokości opłat z dnia 15 maja 2013 r. osobiście odebranego przez pozwaną.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny położony przy ul. (...) we W. wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy W..

Bezsporne

W dniu 1 kwietnia 1995 r. Gmina W. zawarła z W. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. W. G. zmarł w dniu 22 stycznia 2012 r., zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu i był w nim zameldowany do chwili śmierci.

Dowód:

- Umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 kwietnia 1995 r., k. 17-23,
- Odpis skrócony aktu zgonu W. G. nr (...), k. 5,
- Historia zameldowania osób zamieszkujących przy ul. (...) we W., k. 13-14.

Pozwana S. K. w lokalu mieszkalnym położonym we W. przy ul. (...) jest zameldowana od dnia 4 września 1995 r. Pozwana B. K. (1) w ww. lokalu mieszkalnym była zameldowana w okresie od dnia 4 września 1995 r. do dnia 25 maja 2016 r.

Dowód:

- Historia zameldowania osób zamieszkujących przy ul. (...) we W., k. 13-14.

Pracownik strony powodowej w dniu 13 maja 2013 r. przeprowadzał czynności służbowe w sprawie ustalenia zamieszkiwania osób po śmierci najemcy w lokalu nr (...) przy ul. (...) we W., stwierdził wówczas, że w lokalu tym zamieszkuje pozwana S. K.. Podczas wizji lokalu w dniu 17 kwietnia 2014 r. pracownik strony powodowej stwierdził, że w przedmiotowym lokalu mieszka pozwana S. K., pozwana B. K. (1), według oświadczenia lokatorów mieszkania nr (...), przebywa w lokalu czasami.

Dowód:

- Notatka służbowa z dnia 13 maja 2013 r., k. 15,
- Notatka służbowa z dnia 17 kwietnia 2014 r., k. 16.

Pismami z dnia 23 czerwca 2014 r. strona powodowa poinformowała S. K. i B. K. (1), że nie posiadają one uprawnień do wstąpienia w najem przedmiotowego mieszkania po śmierci w dniu 22 stycznia 2012 r. W. G., w związku z czym Gmina W. wezwała pozwane do dobrowolnego wydania lokalu w stanie wolnym w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

Dowód:

- Pisma Gminy W. z dnia 23 czerwca 2014 r., k. 24-25.

Pismami z dnia 12 kwietnia 2016 r. Gmina W. wezwała pozwane B. K. (1) i S. K. do zapłaty kwoty 49.224,54 zł zaległych należności pieniężnych przysługujących Gminie W. z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) wraz z odsetkami w ustawowej wysokości w terminie 7 dnia od daty otrzymania wezwania oraz do terminowego regulowania bieżących należności. Strona powodowa wskazała pozwanym, że na żądaną kwotę według stanu na dzień 1 lutego 2016 r. składają się należność główna w wysokości 37.039,73 zł oraz odsetki za zwłokę w wysokości 12.184,81 zł.

Dowód:

- Przesądowe wezwania do zapłaty z dnia 12 kwietnia 2016 r. wraz z potwierdzeniami odbioru, k. 45-46.

Pozwana B. K. (1) z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) wyprowadziła się wiosną 2008 r. po długoletnim związku z W. G., od tego czasu wraz z córką S. K. do stycznia 2009 r. mieszkała w mieszkaniu matki I. R. przy ul. (...) we W.. I. R. pracowała wówczas w Niemczech, w lokalu przy ul. (...) mieszkał brat pozwanej B. D. R.. Pozwana B. K. (1) i jej córka S. K. zajmowały jeden pokój w mieszkaniu matki, D. R. zajmował drugi pokój.

Dowód:

- Zeznania świadka I. R. na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:09:45 i dalej, protokół, k. 134,
- Zeznania świadka D. R. na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:18:09 i dalej, protokół, k. 134,
- Zeznania świadka B. K. (2) na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:31:08 i dalej, protokół, k. 134,
- Przesłuchanie strony – pozwanej B. K. (1) na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:48:00, protokół, k. 135,
- Przesłuchanie strony – pozwanej S. K. na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:58:59, protokół, k. 135.

W styczniu 2009 r. B. K. (1) przeprowadziła się do wynajętego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., gdzie na przełomie 2009/2010 r. wprowadził się do niej partner B. K. (2). Pozwana zamieszkiwała tam przez około 1,5 roku, następnie wraz z B. K. (2) przeprowadzili się do wynajętego lokalu przy ul. (...) we W., gdzie mieszkali około 4 miesięcy.

Dalej pozwana B. K. (1) i B. K. (2) przeprowadzili się do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. W., tam pozwana B. K. (1) zamieszkiwała przez około pół roku, później wraz z B. K. (2) przeprowadzili się do mieszkania przy ul. (...) we W., gdzie zamieszkiwali do września 2012 r. We wrześniu 2012 r. pozwana B. K. (1) wraz z partnerem zamieszkali w lokalu mieszkalnym w S. przy ul. (...), który to lokal stanowi własność B. K. (2), gdzie pozwana B. K. (1) zamieszkuje do dziś.

Dowód:

- Potwierdzenia przelewów B. K. (1), k. 59-71,
- Wyciągi z rachunku bankowego, k. 72-73,
- Korespondencja e-mail, k. 74,
- Umowa o świadczenie usług komputerowych wraz z cennikiem, k. 75-78,
- Potwierdzenie otwarcia rachunku, k. 79,
- Rachunki z dnia 27 czerwca 2010 r. i 29 czerwca 2010 r., k. 80-81,
- Wydruk księgi wieczystej nr (...), k. 82-87,
- Zeznania świadka I. R. na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:09:45 i dalej, protokół, k. 134,
- Zeznania świadka D. R. na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:18:09 i dalej, protokół, k. 134,
- Zeznania świadka B. K. (2) na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:31:08 i dalej, protokół, k. 134,
- Przesłuchanie strony – pozwanej B. K. (1) na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:48:00, protokół, k. 135,
- Przesłuchanie strony – pozwanej S. K. na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:58:59, protokół, k. 135.

Pozwana B. K. (1) po wyprowadzce z lokalu przy ul. (...) we W. bywała tam sporadycznie, do chwili śmierci W. G. przychodziła tam nakarmić psy lub pomóc W. G., nie nocowała tam, nie zostawiła w mieszkaniu swoich rzeczy. Po śmierci W. G. pozwana B. K. (1) odwiedzała jedynie w lokalu córkę S. K..

Dowód:

- Zeznania świadka B. K. (2) na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:31:08 i dalej, protokół, k. 134,
- Zeznania świadka H. B. na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:25:21 i dalej, protokół, k. 134,
- Przesłuchanie strony – pozwanej B. K. (1) na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:48:00, protokół, k. 135,
- Przesłuchanie strony – pozwanej S. K. na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:58:59, protokół, k. 135.

Pozwana S. K. w lokalu przy ul. (...) we W. zamieszkiwała od 1994 r. do roku 2008 r., kiedy to z matką wyprowadziła się do babci I. R.. Następnie, na początku 2009 r. pozwana wyprowadziła się no wynajmowanego lokalu przy ul. (...), później do mieszkania na K. we W., do lokalu przy ul. (...) we W. wprowadziła się ponownie w 2011 r., gdzie mieszkała wraz z W. G. do chwili jego śmierci. Po śmierci W. G. pozwana S. K. pozostała w lokalu i mieszka tam do chwili obecnej. Przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia- Krzyków we Wrocławiu toczy się postępowanie o opróżnienie spornego lokalu, sygn. akt I C 2430/16.

Dowód:

- Zeznania świadka B. K. (2) na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:31:08 i dalej, protokół, k. 134,

- Zeznania świadka H. B. na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:25:21 i dalej, protokół, k. 134,
- Zeznania świadka I. R. na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:09:45 i dalej, protokół, k. 134,
- Zeznania świadka D. R. na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:18:09 i dalej, protokół, k. 134,
- Przesłuchanie strony – pozwanej B. K. (1) na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:48:00, protokół, k. 135,
- Przesłuchanie strony – pozwanej S. K. na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 r., 00:58:59, protokół, k. 135.

Pozwana S. K. w okresie od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 30 czerwca 2017 r. była zatrudniona na stanowisku kasjer sprzedawca w 1/2 wymiarze czasu pracy za wynagrodzeniem 1.000 zł brutto.

Dowód:

- Umowa o pracę z dnia 1 stycznia 2017 r., k. 56.

Zadłużenie lokalu przy ul. (...) we W. powstałe w okresie 28 grudnia 2013 r. do 31 stycznia 2016 r. przy uwzględnieniu jednej osoby zamieszkującej w lokalu stanowiło kwotę 17.058,21 zł, z czego 15.570,95 z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu oraz opłat za media, a 1.487,26 zł odsetek ustawowych za opóźnienie skapitalizowanych na dzień 31 stycznia 2016 r.

Dowód:

- Kartoteka naliczeń, k. 98-101.
- Zawiadomienie o wysokości opłat z dnia 29 stycznia 2014 r., k. 41.
- Zawiadomienie o wysokości opłat z dnia 15 maja 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 102.

Pozwana S. K. była zawiadamiana o zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokalu od dnia 1 maja 2013 r. Strona powodowa w okresie od 1 maja 2013 r. do 31 stycznia 2016 r. naliczała opłaty eksploatacyjne przy uwzględnieniu dwóch osób zamieszkujących w lokalu, ustalając łączną wysokość opłat od dnia 1 maja 2013 r. na kwotę 673,66 zł, z czego uzależniona od ilości osób zamieszkałych w lokalu była opłata za zimną wodę (51,19 zł), opłata za odprowadzenie nieczystości płynnych (57,15 zł), opłata za wywóz nieczystości stałych (32 zł), zaś od dnia 1 marca 2014 r. na kwotę 703,62 zł (odpowiednio opłata za zimną wodę wynosiła 51,48 zł opłata za odprowadzenie nieczystości płynnych 60,12 zł, opłata za wywóz nieczystości stałych 44,63 zł). Pozostałe opłaty były opłatami stałymi.

Dowód:

- Zawiadomienie o wysokości opłat z dnia 29 stycznia 2014 r., k. 41.
- Zawiadomienie o wysokości opłat z dnia 15 maja 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 102.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo przeciwko pozwanej B. K. (1) nie zasługiwało na uwzględnienie, przeciwko pozwanej S. K. zasługiwało na uwzględnienie w części.

Strona powodowa wnosiła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych in solidum odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Pozwana B. K. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując, że od 2008 r. nie mieszka w przedmiotowym lokalu. Pozwana S. K. nie kwestionowała zaś, że od 2011 r. do chwili obecnej w spornym mieszkaniu zamieszkuje, podniosła zarzut przedawnienia roszczenia za okres wcześniejszy

niż 3 lata od dnia wniesienia pozwu, nadto kwestionowała sposób naliczania opłat w związku z mniejszą ilością osób zamieszkujących w lokalu, niż zostało to przyjęte przez Gminę W..

Podstawę żądania pozwu stanowi art. 18 ust 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby zobowiązanej do jego uiszczenia odszkodowania uzupełniającego. Wysokość odszkodowania, jakiego może domagać się właściciel od osób bezprawnie zajmujących jego lokal, określona została w w/w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowiącym, że powinno ono odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, przy czym 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 (art.18 § 2 i 3 ww. ustawy).

Powództwo w stosunku do pozwanej B. K. (1) podlegało oddaleniu z tego względu, że pozwana w okresie od wiosny 2008 r. nie zamieszkiwała w spornym lokalu. Jak wynika z treści art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, do uiszczania comiesięcznego odszkodowania zobowiązana jest zaś osoba, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Ustawa wymaga zatem, aby osoba zobowiązana do uiszczania odszkodowania „zajmowała” lokal. Biorąc pod uwagę znaczenie pojęcia „zajmowania lokalu” uznać trzeba, że chodzi tu o takie osoby, które zamieszkują w tym lokalu na stałe. Nie ulega wątpliwości, że chwilowe zamieszkiwanie, np. jako odwiedzający, gość nie spełnia kryterium ustawowego zajmowania lokalu w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Przenosząc te rozważania na grunt przedmiotowej sprawy zwrócić należy uwagę, że na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd był w stanie jednoznacznie ustalić, że pozwana B. K. (1) nie przebywała od wiosny 2008 r. w spornym lokalu. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków I. R., D. R., B. K. (2), H. B. oraz samej pozwanej B. K. (1) i pozwanej S. K.. Jednocześnie za w pełni wiarygodne uznał dokumenty potwierdzające powyższą okoliczność, a w szczególności wydruk z księgi wieczystej, notatki służbowe dołączone do pozwu, a także potwierdzenia przelewów, wyciągi z rachunków czy umowy, które jednoznacznie wskazywały, że centrum życiowe B. K. (1) znajdowało się poza spornym lokalem. W tej sytuacji nie mogła znaleźć zastosowania norma wynikająca z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W spornym lokalu zamieszkuje natomiast S. K.. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozostawiał wątpliwości, że pozwana S. K. w mieszkaniu przy ul. (...) we W. zamieszkiwała nieprzerwanie od 1994 r. do 2008 r., następnie zaś od 2011 r. do chwili obecnej. Bezsporne było w istocie, że pozwana z chwilą śmierci W. G. utraciła pochodny od jego uprawnienia tytuł prawnego do zajmowania lokalu, o czym była również informowana przez Gminę W.. Jak Sąd wyjaśnił powyżej, osoba, która bez tytułu prawnego zajmuje lokal mieszkalny jest zobowiązana do uiszczania comiesięcznego odszkodowania, aż do momentu opróżnienia lokalu. Powyższa konstatacja wynika z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W pierwszej kolejności Sąd rozważał podniesiony przez pozwaną S. K. zarzut przedawnienia roszczenia. Wskazać należy, że roszczenia majątkowe co do zasady ulegają przedawnieniu, co wynika z treści art. 117 § 1 k.c. Przepis art. 117 § 2 k.c. stanowi natomiast, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Na mocy art. 118 k.c. co do zasady termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Roszczenia strony powodowej mają charakter roszczeń o świadczenia okresowe, ulegały zatem przedawnieniu wraz z upływem trzyletniego terminu liczonego od dnia ich wymagalności. W konsekwencji, skoro na żądanie pozwu składają się należności za odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłby należny tytułem najmu lokalu, oraz należności za niewuiszczone opłaty za media, przy czym należności te były płatne do 10-go dnia każdego miesiąca z góry, a termin przedawnienia dla roszczeń o

świadczenia okresowe, zgodnie z art. 118 k.c., wynosi trzy lata, należało uznać, iż dochodzone przez stronę powodową roszczenia, które stały się wymagalne przed 28 grudnia 2013 r. (pозew został wniesiony 28 grudnia 2016 r.) uległy przedawnieniu. Wbrew temu, co wywodziła strona powodowa, opłaty eksploatacyjne nie miały charakteru świadczeń jednorazowych, podlegających przedawnieniu w okresie 10 lat, miały być one uiszczane co miesiąc w terminie zastrzeżonym dla odszkodowania, w stałej zryczałtowanej wysokości, opartej o prognozy przygotowane przez Gminę W.. Prognozy te były korygowane okresowo w celu urealnieniu opłat i dostosowania ich do rzeczywistych kosztów związanych z eksploatacją lokalu. Opłaty za media miały charakter cyklicznych zaliczek, każda z nich stawała się wymagalna odrębnie, nie zaś w momencie dokonania końcowego rozliczenia danego okresu. Nie ma więc podstaw, aby uznać, że nie miały charakteru świadczeń okresowych. Dodać nadto należy, iż odsetki za opóźnienie przybierają również charakter świadczenia okresowego i ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat od daty ich wymagalności bez względu na termin przedawnienia roszczenia, od którego zostały naliczone. Przy czym roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawniają się najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego.

Sąd nie podzielił również stanowiska strony powodowej, jakoby podniesienie zarzutu przedawnienia w niniejszej sprawie pozostawało w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, stanowiąc tym samym nadużycie prawa, co zgodnie z art. 5 k.c. przemawiać miało za bezskutecznością zarzutu przedawnienia. Sąd stoi na stanowisku, że uchylenie się przez dłużnika od obowiązku zapłaty należności za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego nie zasługuje oczywiście na aprobatę. Nie można jednakże nie mieć na uwadze, że Gmina W., która jest podmiotem profesjonalnym, tolerowała taki stan rzeczy od czasu śmierci głównego najemcy W. G., przez ponad 4 lata nie podejmowała działań zmierzających do wyegzekwowania należnych świadczeń. Na niezgodność zarzutu przedawnienia z zasadami współzycia społecznego nie wskazuje ani charakter niniejszej sprawy, ani też okoliczności, które ewentualnie mogłyby usprawiedliwiać spóźnienie w dochodzeniu roszczenia, ani też zwłaszcza specyfika podmiotu, który wystąpił z niniejszym powództwem. W ocenie Sądu, strona powodowa nie przedstawiła stosownej argumentacji, która miałaby wyjaśniać, dlaczego działania w stosunku do pozwanej S. K. zostały podjęte dopiero w 2016 r., nie istnieją żadne obiektywne przyczyny, aby we właściwym czasie Gmina W. nie mogła dochodzić swoich roszczeń, tym bardziej, że jest reprezentowana przez spółkę (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W.. Podkreślić należy, że istotą przedawnienia jest właśnie możliwość uchylenia się przez dłużnika od spełnienia należnych od niego świadczeń.

Z powyższych względów Sąd oddalił powództwo w stosunku do pozwanej S. K. w części obejmującej należności wymagalne przez 28 grudnia 2013 r.

Jeśli zaś chodzi o należność nieprzedawnioną, Sąd uwzględnił stanowisko pozwanej co do tego, że strona powodowa winna naliczać opłaty eksploatacyjne, odmienienie od odszkodowania, z uwzględnieniem ilości osób faktycznie zamieszkujących w lokalu. Skoro zatem w okresie nieobjętym zarzutem przedawnienia, tj. od dnia 28 grudnia 2013 r. do dnia 31 stycznia 2016 r. pozwana S. K. zajmowała sporny lokal sama, Sąd przeliczył opłaty eksploatacyjne uzależnione od ilości osób zajmujących lokal w tym okresie, uwzględniając jedynie jedną osobę. I tak, mając na względzie wyliczenia w zawiadomieniu o wysokości opłat z dnia 15 maja 2013 r. (k. 40), Sąd ustalił wysokość należnych opłat na kwotę 603,50 zł, zamiast na 673,66 zł. Kwoty 51,19 zł za zimną wodę, 57,15 zł za odprowadzenie nieczystości płynnych, kwotę 32 zł za wywóz nieczystości stałych Sąd podzielił na 2, wyliczając w ten sposób należność z ww. tytułów przypadającą na jedną osobę, tj. odpowiednio kwoty 25,60 zł, 28,58 zł, 16 zł. Analogiczne działanie wykonane zostało w przypadku opłat uwzględnionych w zawiadomieniu z dnia 29 stycznia 2014 r. (k. 41) – Sąd ustalił kwotę należności miesięcznych na kwotę 647,82 zł (25,74 zł za zimną wodę, 30,06 zł za odprowadzanie nieczystości płynnych, 22,31 zł za wywóz nieczystości stałych). Sąd wyliczył zatem należność główną przy uwzględnieniu stawek 603,50 zł za miesiąc za bezumowne zajmowanie lokalu w styczniu i lutym 2014 r. oraz 647,82 zł w okresie od marca 2014 r. do 31 stycznia 2016 r., co przy uwzględnieniu korekt strony powodowej ujętych w kartotece dało łącznie kwotę do zapłaty 15.570,95 zł. Od poszczególnych należności głównych, które miały być płatne do dnia 10 każdego miesiąca, Sąd wyliczył skapitalizowane na dzień 31 stycznia 2016 r. odsetki ustawowe i odsetki ustawowe za opóźnienie na kwotę 1.487,26 zł. Łącznie Sąd zasądził na rzecz strony powodowej od pozwanej S. K. kwotę 17.058,21 zł.

Sąd uwzględnił wniosek pozwanej S. K. o rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty. Instytucja uregulowana w art. 320 k.p.c., zgodnie z którą w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty

zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia – wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia, ma na celu ochronę interesów zarówno dłużnika jak i wierzyciela. Powołany przepis daje Sądowi możliwość orzekania o sposobie spełnienia świadczenia w sposób bardziej dogodny dla zobowiązanego, aniżeli wynikałoby to z treści umowy łączącej strony. Uprawnienie to przysługuje Sądowi w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w których ze względu na stan majątkowy, rodzinny czy zdrowotny spełnienie zasądzonego świadczenia byłoby dla pozwanego niemożliwe do wykonania lub w każdym razie bardzo utrudnione i narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody. Trudności w spełnieniu świadczenia mogą być zarówno obiektywne, jak i spowodowane działaniem samego dłużnika. Z jednej strony instytucja rozłożenia świadczenia na raty ma ułatwić dłużnikowi wywiązanie się z zobowiązania, z drugiej zapewnić, że świadczenie, choć w sposób mniej dogodny dla wierzyciela, będzie jednak spełnione w sposób dobrowolny. Z uwagi na sytuację materialną pozwanej, która uniemożliwia jej jednorazowe spełnienie zaległych świadczeń, Sąd uznał, iż koniecznym będzie rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty, co będzie korzystnym nie tylko dla dłużnika, ale zabezpieczy również interes wierzyciela.

W toku postępowania Sąd ustalił, iż pozwana jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę w wymiarze 1/2 etatu, za co otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 1.000 zł brutto. Mając to na względzie Sąd uznał, że pozwana nie ma możliwości jednorazowego spełnienia świadczenia, jedynie rozłożenie na raty daje Gminie W. realną możliwość odzyskania zaległych należności od pozwanej. W ocenie Sądu rata w wysokości 500 zł, przy uwzględnieniu faktu, że pozwana uzyskuje wynagrodzenie tylko z umowy o pracę w wymiarze 1/2 etatu, nie będzie dla niej zbyt dotkliwa, nic nie stoi bowiem na przeszkodzie, aby pozwana pracowała w pełnym wymiarze, za co uzyska wyższe wynagrodzenie, pozwalające jej na uiszczanie bieżących należności, jak i na spłatę rat. Patrząc zaś przez pryzmat interesu wierzyciela Sąd miał na względzie, że ewentualne postępowanie egzekucyjne mogłoby nie doprowadzić do zaspokojenia wierzyciela, biorąc pod uwagę aktualny stan majątkowy pozwanej.

Wysokość zadłużenia pozwanej ostatecznie sięgała zatem kwoty 17.058,21 zł. Taką też kwotę Sąd rozłożył na miesięczne raty płatne do 15-go dnia każdego miesiąca, począwszy od stycznia 2018 r. w następującej wysokości: trzydzieści cztery raty po 500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia następnego po dniu płatności raty do dnia zapłaty, trzydziesta piąta rata w kwocie 500 zł, na którą składa się pozostała część należności głównej i odsetki za opóźnienie zasądzone w punkcie II, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 58,21 zł od dnia następnego po dniu płatności raty do dnia zapłaty, kolejne raty w kwocie po 500 zł płatne do momentu spłaty pozostałych odsetek zasądzonych w punkcie II.

Rozłożenie spłaty należności na raty na nowo ukonstytuowało stosunek pomiędzy stronami. Wywołało skutek materialnoprawny w postaci przesunięcia w czasie terminów płatności poszczególnych rat, co skutkuje tym, że, z uwagi na ustalone na nowo terminy płatności rat (do 15-go dnia każdego miesiąca), dłużnik do momentu ich nadejścia nie ma możliwości popadnięcia w opóźnienie. Zatem za te okresy wierzycielowi nie przysługują odsetki. Dopiero wówczas, gdyby pozwana pozostawała w opóźnieniu z zapłatą rat, po nadejściu terminu ich płatności, wierzycielowi przysługiwać będą odsetki w wysokości ustawowej. Odsetki nie będą zaś przysługiwać od odsetek ustawowych zasądzonych do dnia wydania wyroku, tj. do dnia 4 grudnia 2017 r. (postanowienie o sprostowaniu wyroku z dnia 5 grudnia 2017 r.), gdyż strona powodowa ich nie żądała.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w pkt I, II, III i IV wyroku.

Zawarte w pkt V wyroku orzeczenie w przedmiocie zwrotu kosztów procesu znajduje oparcie w treści art. 100 zd. 1 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Pozwana S. K. nie poniosła kosztów procesu, nie była zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Strona powodowa poniosła zaś następujące koszty procesu: 1.996 zł opłaty sądowej od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika w wysokości 3.600 zł, wysokość których Sąd ustalił w oparciu o § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 z dnia 2015.11.05). Łącznie strona powodowa poniosła koszty procesu w wysokości 5.596

zł. Mając na względzie stosunek zasądzonej kwoty do żądanej w pozwie wskazać należy, że pozwana przegrała proces w 43 %, w takim też zakresie winna zwrócić stronie powodowej koszty procesu, tj. kwotę 2.406,28 zł (43% z 5.596 zł).

O kosztach zasądzonych od Gminy W. na rzecz pozwanej B. K. (1) Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty procesu pozwanej B. K. (1), która wygrała sprawę w całości złożyły się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie adwokata określone na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 z dnia 2015.11.05). w wysokości 3.600 zł, zgodnie ze zgłoszonym przez pozwaną w sprzeciwie od nakazu zapłaty wnioskiem.

W tym stanie rzeczy Sąd orzekł jak w pkt V i VI wyroku.