

Sygn. akt I C 1734/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: protokolant Agnieszka Uchto

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gmina Miejska K.**

przeciwko **B. P. (1), D. P.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych B. P. (1) i D.

P. na rzecz powoda Gminy Miejskiej K. kwotę 43.094,05 zł (słownie złotych: czterdzieści trzy tysiące dziewięćdziesiąt cztery 05/100) z ustawowymi odsetkami do dnia 31 grudnia 2015 r. i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. od następujących kwot:

- 923,48 zł od dnia 02 lutego 2016 r. do dnia zapłaty
- 955,23 zł od dnia 02 marca 2016 r. do dnia zapłaty
- 454,22 zł od dnia 02 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 955,23 zł od dnia 03 maja 2016 r. od dnia zapłaty,
- 184,59 zł od dnia 02 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,
- 0,45 zł od dnia 01 września 2016 r. do dnia zapłaty,
- 2 960,89 zł od dnia 20 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty
- 1 172,92 zł od dnia 03 maja 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 02 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 03 maja 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 03 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 02 lipca 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 02 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty

- 1 122,75 zł od dnia 02 września 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 02 października 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 04 listopada 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 02 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 03 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 134,10 zł od dnia 03 lutego 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 132,27 zł od dnia 03 marca 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 02 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 03 maja 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 02 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 02 lipca 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 02 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 02 września 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 02 października 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 03 listopada 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 019,04 zł od dnia 02 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty
- 920,24 zł od dnia 03 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty
- 1 145,72 zł od dnia 02 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 145,72 zł od dnia 02 lipca 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 194,67 zł od dnia 02 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 194,67 zł od dnia 03 września 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 194,67 zł od dnia 02 października 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 210,32 zł od dnia 03 listopada 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 210,32 zł od dnia 03 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 210,32 zł od dnia 03 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 211,18 zł od dnia 02 lutego 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 211,18 zł od dnia 02 marca 2014 r. do dnia zapłaty
- z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia w całości lub części przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego z pozwanych;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt I C 1734/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 21 marca 2017 r.

Powódka – Gmina Miejska K. – Zarząd (...) w K. w pozwie z dnia 20.04.2016 r., zmodyfikowanym w piśmie procesowym z dnia 1.09.2016 r., domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych B. P. (1) i D. P. kwoty 75.401,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty:

- 923,48 zł od dnia 02 lutego 2016 r. do dnia zapłaty
- 955,23 zł od dnia 02 marca 2016 r. do dnia zapłaty
- 454,22 zł od dnia 02 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 955,23 zł od dnia 03 maja 2016 r. od dnia zapłaty,
- 184,59 zł od dnia 02 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,
- 0,45 zł od dnia 01 września 2016 r. (data wniesienia pisma rozszerzającego powództwo) do dnia zapłaty,
- 2 960,89 zł od dnia 20 kwietnia 2016 r. (data wniesienia powództwa) do dnia zapłaty
- 244,73 zł od dnia 02 marca 2011 r. do dnia zapłaty
- 1 406,86 zł od dnia 02 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty
- 1 406,86 zł od dnia 03 maja 2011 r. do dnia zapłaty
- 1 406,86 zł od dnia 02 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty
- 1 406,86 zł od dnia 02 lipca 2011 r. do dnia zapłaty
- 1 406,86 zł od dnia 02 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty
- 1 316,32 zł od dnia 02 września 2011 r. do dnia zapłaty
- 1 219,75 zł od dnia 02 października 2011 r. do dnia zapłaty
- 1 219,75 zł od dnia 04 listopada 2011 r. do dnia zapłaty
- 1 219,75 zł od dnia 02 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty
- 1 219,75 zł od dnia 03 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty
- 1 282,96 zł od dnia 02 lutego 2012 r. do dnia zapłaty
- 1 282,96 zł od dnia 02 marca 2012 r. do dnia zapłaty
- 1 282,96 zł od dnia 03 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty
- 1 282,96 zł od dnia 03 maja 2012 r. do dnia zapłaty

- 1 282,96 zł od dnia 02 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty
- 1 282,96 zł od dnia 03 lipca 2012 r. do dnia zapłaty
- 1 282,96 zł od dnia 02 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty
- 1 282,96 zł od dnia 02 września 2012 r. do dnia zapłaty
- 1 282,96 zł od dnia 02 października 2012 r. do dnia zapłaty
- 1 282,96 zł od dnia 03 listopada 2012 r. do dnia zapłaty
- 1 282,96 zł od dnia 02 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty
- 1 282,96 zł od dnia 03 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 145,72 zł od dnia 02 lutego 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 145,72 zł od dnia 02 marca 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 145,72 zł od dnia 02 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 172,92 zł od dnia 03 maja 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 02 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 03 maja 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 03 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 02 lipca 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 02 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 02 września 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 02 października 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 04 listopada 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 02 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 122,75 zł od dnia 03 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 134,10 zł od dnia 03 lutego 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 132,27 zł od dnia 03 marca 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 02 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 03 maja 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 02 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 02 lipca 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 02 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty

- 1 015,64 zł od dnia 02 września 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 02 października 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 015,64 zł od dnia 03 listopada 2015 r. do dnia zapłaty
- 1 019,04 zł od dnia 02 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty
- 920,24 zł od dnia 03 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty
- 1 145,72 zł od dnia 02 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 145,72 zł od dnia 02 lipca 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 194,67 zł od dnia 02 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 194,67 zł od dnia 03 września 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 194,67 zł od dnia 02 października 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 210,32 zł od dnia 03 listopada 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 210,32 zł od dnia 03 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty
- 1 210,32 zł od dnia 03 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 211,18 zł od dnia 02 lutego 2014 r. do dnia zapłaty
- 1 211,18 zł od dnia 02 marca 2014 r. do dnia zapłaty.

Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie powyższego żądania podała, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K.. W okresie od sierpnia 2010 r. do lutego 2016 r. pozwane zajmowały ten lokal, pomimo braku do niego tytułu prawnego.

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, pozwani byli i są zobowiązani do comiesięcznej zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat niezależnych od właściciela. Powódka podała, iż korekty ujemne z tytułu rozliczenia opłat

niezależnych od właściciela uległy zaliczeniu na poczet najdawniejszych należności a to: z 17.05.2011 r. w wysokości – 766,01 zł na poczet należności za sierpień 2010 r., z 14.09.2012 r. w wysokości -2617,65 zł na poczet należności za wrzesień – listopad 2010 r., z 8.10.2013 r. w wysokości – 2431,73 zł na poczet należności za listopad – grudzień 2010 r. i styczeń 2011 r., z 25.07.2014 r. w wysokości -1222,81 zł na poczet należności za styczeń – luty 2011 r., z 22.07.2015 r. w wysokości -1044,43 zł na poczet należności za luty 2011 r. Z kolei wpłaty dokonane przez pozwanych lub ich imieniem w dniach 20.01.2012 r. (260 zł), 21.02.2012 r. (260 zł), 21.03.2012 r. (500 zł), i 20 .04.2012 r. (260 zł), jako nieopisane , uległy zaliczeniu na poczet najdawniejszych należności a to za okres sierpień – wrzesień 2010 r. Z kolei wpłaty pozwanych dokonane w dniach 9.03.2016 r. (2 x 150 zł), 12.04.2016 r. – 200 zł i 13.05.2016 r. – 1,01 zł zostały zaliczone na poczet należności za marzec 2016 r. , zaś powódka dokonała kapitalizacji odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie za marzec 2016 r. w wysokości 0,45 zł. Nadto powódka wskazała, iż dokonała kapitalizacji odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie od zapłaconej należności na kwotę 2961,34 zł. Podała, iż należności naliczane od ilości osób zamieszkujących lokal były naliczane od 7 osób – w okresie do grudnia 2012 r., następnie 5

osób – w okresie styczeń 2013 r. – luty 2014 r., następnie 4 osób – w okresie marzec 2014 r. – styczeń 2016 r. i 5 osób za kolejny okres.

Powódka wskazała również, iż pozwana D. P. kilkakrotnie uznała dochodzone roszczenie, czym przerwała bieg przedawnienia. W., iż D. P. również zajmowała sporny lokal, a tym samym dochodzone roszczenie nie jest długiem jej rodziców. Ponadto pozwana zamieszkiwała lokal wraz ze swymi dziećmi i w penym okresie generowała $\frac{3}{4}$ jego kosztów.

Pozwana B. P. (1) i D. P. wniosły o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut przedawnienia.

Ustalenia faktyczne:

Lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w K. jest własnością Gminy Miejskiej K. i pozostaje w jej zarządzie. Lokal ten ma powierzchnię 68,04 m² i składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc. Do lokalu tego przynależy dodatkowo piwnica o pow. 2,61 m².

W lokalu tym zamieszkiwali bez tytułu prawnego następujące osoby:

- w okresie do grudnia 2012 r. - pozwane B. P. (1) i D. P. a także T. P., M. P. (1), M. P. (2), P. P. i B. P. (2) (łącznie 7 osób),
- w okresie od stycznia 2013 r. do lutego 2014 r. - pozwane B. P. (1) i D. P. oraz M. P. (1), B. P. (2), M. L. (łącznie 5 osób),
- w okresie marzec 2014 r. do styczeń 2016 r. - pozwane B. P. (1) i D. P. oraz M. P. (1), M. L., (łącznie 4 osoby)
- do maja 2016 r. – pozwane B. P. (1) i D. P. oraz M. P. (1), M. L. i T. P..

Wyrokiem z dnia 9.06.1997 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie I Wydział Cywilny nakazał eksmisję m.in. pozwanej B. P. (1) z przedmiotowego lokalu (sprawa I C 525/97/P) a w wyroku z dnia 21.06.2011 r. także D. P., B. P. (2), T. P., M. L. i M. P. (1). Przy czym w pkt II tego ostatniego wyroku Sąd orzekł o uprawnieniu pozwanych D. P., M. L. i M. P. (1) do lokalu socjalnego, wstrzymując jednocześnie wykonanie wyroku eksmisyjnego do czasu złożenia pozwanym przez gminę oferty umowy najmu lokalu socjalnego (sprawa I C 427/10/P).

Ostatecznie przedmiotowy lokal został opróżniony w dniu 6.05.2016 r.

dowód: wyrok Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z dnia 9.06.1997 r., sygn.. I C 525/97/P, k. 6; wyrok Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z dnia 21.06.2011 r., k. 7; oświadczenie osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego z dnia 5.10.2009 r., 24.10.2011 r., 3.01.2013 r., 24.02.2014 r., k. 8-11; protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 6.05.2016 r., k. 102-104

W okresie od 2010 r. do 2016 r. Gmina Miejska K. naliczała pozwanym opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w tym:

- za sierpień 2010 r. - odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 722,58 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 163,30 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 405,75 zł, abonenta za wodomierz główny 0,04 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 46,20 zł,
- za wrzesień-listopad 2010 r.- odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 722,58 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 190,51 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 405,75 zł, abonenta za wodomierz główny 0,04 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 46,20 zł,
- grudzień 2010 r. - odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 722,58 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 190,51 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 405,75 zł, abonenta za wodomierz główny 0,04 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 41,65 zł,

- styczeń - 16 sierpień 2011 r.- odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 722,58 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 191,87 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 450,30 zł, abonenta za wodomierz główny 0,04 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 42,07 zł,
- 17 sierpień - grudzień 2011 r.- odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 191,87 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 450,30 zł, abonenta za wodomierz główny 0,04 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 42,07 zł,
- styczeń-grudzień 2012 r. -odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 191,87 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 513,51 zł, abonenta za wodomierz główny 0,04 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 42,07 zł,
- styczeń-ma rzeź 2013 r.- odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 191,87 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 388,29 zł, abonenta za wodomierz główny 0,04 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 30,05 zł,
- kwiecień-czerwiec 2013 r.- odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 204,12 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 388,29 zł, abonenta za wodomierz główny 0,04 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 45,00 zł,
- lipiec-wrzesień 2013 r.- odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 191,87 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 388,29 zł, abonenta za wodomierz główny 0,04 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 30,05 zł,
- październik-grudzień 2013 r.- odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 207,52 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 388,29 zł, abonenta za wodomierz główny 0,04 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 79,00 zł,
- styczeń-luty 2014 r.-odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 207,52 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 410,65 zł, abonenta za wodomierz główny 0,04 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 57,50 zł,
- marzec-grudzień 2014 r.- odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 207,52 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 328,52 zł, abonenta za wodomierz główny 0,04 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 51,20 zł,
- styczeń-luty 2015 r.-odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 207,52 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 339,87 zł, abonenta za wodomierz główny 0,04 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 51,20 zł,
- marzec-październik 2015 r.- odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 207,52 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 217,36 zł, abonenta za wodomierz główny 0,09 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 55,20 zł,
- listopad 2015 r.- odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 210,92 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 217,36 zł, abonenta za wodomierz główny 0,09 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 55,20 zł,
- grudzień 2015 r.- odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 210,92 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 118,56 zł, abonenta za wodomierz główny 0,09 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 55,20 zł,

- styczeń 2016 r. -odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 210,92 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 121,80 zł, abonenta za wodomierz główny 0,09 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 55,20 zł, - luty-06 maj 2016 r.- odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego 535,47 zł, zaliczka na centralne ogrzewanie 210,92 zł, zaliczka na zimna wodę i odprowadzenie ścieków 152,25 zł, abonenta za wodomierz główny 0,09 zł, zaliczka na wywóz nieczystości stałych 56,50 zł.

Pozwane nie regulowały w/w należności. Jedynie dokonywane niewielkie przez nie lub ich imieniem wpłaty w dniach 20.01.2012 r. (260 zł), 21.02.2012 r. (260 zł), 21.03.2012 r., 500 zł, i 20.04.2012 r. (260 zł), jako nieopisane , powódka zaliczyła na poczet najdawniejszych należności a to za okres sierpień – wrzesień 2010 r. Wpłaty zaś dokonane w dniu 9.03.2016 r. (2 x 150 zł), 12.04.2016 r. (200 zł), i 13.05.2016 r. (1,01 zł) zostały zaliczone na poczet należności za marzec 2016 r. a powódka dokonała kapitalizacji odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie za marzec 2016 r. w wysokości 0,45 zł. Z kolei korekty ujemne z tytułu rozliczenia opłat niezależnych od właściciela powódka zaliczyła na poczet najdawniejszych należności , a to: z 17.05.2011 r. w wysokości 766,01 zł na poczet należności za 2010 r., z 14.09.2012 r. w wysokości 2617,65 zł na poczet należności za 2011 r., z 8.10.2013 r., w wysokości 2431,73 zł na poczet należności za 2012 r., z 25.07.2014 r. w wysokości 1222,81 zł na poczet należności za 2013 r, i z 22.07.2015 r. – 1044,43 na poczet należności za luty 2014 r.

W okresie od sierpnia 2010 r. do lutego 2016 r. zaległości za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wyniosły kwotę 70.845,70 zł oraz 2960,89 zł tytułem odsetek. Za okres od marca do maja 2016 r. – 1594,04 zł i odsetki – 0,45 zł.

dowód: zestawienie zaległości, k. 12-13; wyciąg z konta, k. 14-22; wezwania do zapłaty k. 23 – 26; powiadomienia o zmianie wysokości opłat, k. 70-87; rozliczenia, k. 89-94; zestawienie zaległości , k. 105; wyciąg z konta, k. 106).

Pozwana D. P. kilkakrotnie zwracała się pisemnie do Urzędu Miasta K. i Zarządu (...) w K. z prośbą o umorzenie długu związanego z zajmowanym przez nią i jej rodzinę lokalu przy ul. (...). Jako powód anulowania długu wskazywała na bardzo trudną sytuację finansową i rodzinną. Jednocześnie w pismach tych pozwana zwracała się o przydzielenie jej i rodzinie lokalu socjalnego. Pisma pozwanej zawierające prośbę o umorzenie zadłużenia kierowane były do Urzędu Miasta K. i (...) w następujących dniach: 25.02.2014 r., 28.02.2014 r., 12.09.2014 r., 22.09.2015 r., 24.09.2015 r., 25.09.2015 r., oraz 31.05.2016 r.

dowód: pisma pozwanej D. P., k. 95-101

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody. Dowody z dokumentów nie budziły zastrzeżeń Sądu, nie były też kwestionowane przez strony.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne ale zasługuje na uwzględnienie tylko w części.

Zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy regulują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2005.31.266.j.t.). W myśl art. 18 ust.1-3 w/w ustawy, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego. 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.

Zacytowany w tym miejscu przepis odnosi się wprost do sytuacji pozwanych B. P. (1) i D. P., opisanej bliżej w ustalonym przez Sąd stanie faktycznym. Powodowa Gmina żądała odszkodowania odpowiadającego wysokości

czynszu należnego za przedmiotowy lokal. Niezależnie od tego podnieść należy, że cytowany wyżej art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów wyraźnie stanowi, iż obowiązek uiszczania co miesiąc odszkodowania dotyczy osób faktycznie zajmujących lokal bez tytułu prawnego. W obecnym stanie faktycznym nie jest sporne, że lokal przy ul. (...) w K. co najmniej od sierpnia 2010 r. do dnia 6.05.2016 r. zajmowały m.in. obydwójce pozwane. W tym okresie nie uiszczały one powódce (poza niewielkimi kwotami) należnego czynszu za zajmowany bezprawnie lokal w wysokości ustalonej przez Gminę. Zgodnie z wyliczeniami powódki za sporny okres należność ta winna wynieść łącznie tj. wraz z odsetkami kwotę 75.401,08 zł. Pozwane wyliczeń dokonanych przez Gminę nie negowały, Sąd nie znalazł więc podstaw do kwestionowania ich prawdziwości. Nie mniej jednak zasadny w ocenie Sądu okazał się podniesiony przez pozwane zarzut przedawnienia roszczenia.

Na gruncie wykładni powyższych przepisów Sąd Najwyższy jednoznacznie stanął na stanowisku, iż odszkodowanie przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów ma charakter świadczenia okresowego i do jego dochodzenia zastosowanie ma trzyletni termin przedawnienia, przewidziany dla świadczeń tego typu w art. 118 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 9 listopada 2012 - IV CSK 303/12, Wyrok Sądu Najwyższego z 18 maja 2012 - IV CSK 490/11). Na względzie należy mieć fakt, że powyższe dotyczy sytuacji, gdy zajmującym bezprawnie lokal mieszkaniowy jest były lokator (w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. lokator to najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności). Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 maja 2012 r. (sygn. akt IV CSK 490/11), art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. reguluje szczególną odpowiedzialność odszkodowawczą byłego lokatora zajmującego lokal bez tytułu prawnego. Odpowiedzialność tę kwalifikuje się jako odpowiedzialność ex contractu opartą na zasadach art. 471 k.c. za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do korzystania z niego, zmodyfikowaną postanowieniami dotyczącymi wysokości (odpowiadającej wysokości czynszu) sposobu spełniania (co miesiąc) świadczenia odszkodowawczego.

Na gruncie dzisiejszych regulacji zawartych w u.o.p.l. termin przedawnienia roszczeń wynikających z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego wynosi trzy lata. Ponadto należy również zaznaczyć, iż w przypadkach, gdy odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, nie pokrywa poniesionych strat, może on żądać odszkodowania uzupełniającego, zgodnie z art. 18 ust. 2 u.o.p.l., którego

dochodzenie i przedawnienie odbywać się będzie na zasadach ogólnych (wyrok Sądu Najwyższego z 9 listopada 2012 IV CSK 303/12).

Zdaniem Sądu nieskuteczny na gruncie opisanego stanu faktycznego okazał się argument powódki co do uznania długu przez jedną z pozwanych co w efekcie miało prowadzić do przerwania biegu przedawnienia. Jak wskazała powódka uznanie to zawarte zostało w licznych pismach kierowanych przez pozwaną D. P. do Urzędu Miasta K. lub Zarządu (...) w latach 2014 – 2016. Treść wskazanych pism nie może jednak przesądzać o potraktowaniu ich jako uznanie długu w formie niewłaściwej (zdaniem sądu tylko ewentualnie ta forma uznania długu przez pozwaną może być rozpatrywana w niniejszej sprawie, skoro strony w tej kwestii nie łączyła żadna umowa). Jednakże przy uznaniu niewłaściwym chodzi o wyraz świadomości samego zobowiązanego. Stanowisko takie coraz częściej znajduje dosłowny wyraz w orzecznictwie. Sąd Najwyższy podkreśla, że dla skuteczności uznania niewłaściwego nie jest wymagane istnienie po stronie zobowiązanego zamiaru wywołania skutku prawnego w postaci przerwania biegu przedawnienia. Istotne jest, zdaniem SN, by zachowanie zobowiązanego mogło uzasadniać przekonanie osoby uprawnionej, iż zobowiązany jest świadom swojego obowiązku. Ogólnie rzecz biorąc chodzi o każde zachowanie dłużnika, z którego wynika jego świadomość bycia dłużnikiem (por. M. Pyziak-Szaficka, Komentarz do art. 123 k.c., LEX, wyrok SN z dnia 25 marca 2010 r., I CSK 457/09, LEX nr 653955, wyrok SN z dnia 16 lutego 2012 r., III CSK 208/11, LEX nr 1162688).

Z kolei, jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 maja 2013 r. (II CSK 602/12, LEX nr 1353159) do uznania roszczenia ze skutkiem w postaci przerwania biegu przedawnienia może dojść przez każde zachowanie się zobowiązanego, które - nawet jeżeli nie wyraża zamiaru wywołania tego skutku - dowodzi świadomości zobowiązanego istnienia roszczenia i uzasadnia przekonanie uprawnionego, że zobowiązany uczyni zadość roszczeniu.

Przejawem uznania niewłaściwego może być zatem w szczególności zapłata części długu. Należy je bowiem potraktować jako jednoznaczne zachowanie dłużnika wobec wierzyciela, z którego wynika, że dłużnik uważa

roszczenie za istniejące (por. wyrok SN z dnia 7 marca 2003 r., I CKN 11/01, LEX nr 83834, wyrok SA w Gdańsku z dnia 8 stycznia 2013 r., V ACa 913/12, LEX nr 1314724). Skoro pozwana w w/w pismach kierowała wnioskiem o umorzenie długu, wskazując na brak możliwości jego uregulowania to stwierdzić należy iż owszem miała świadomość jego istnienia ale jednocześnie wskazywała na brak woli w jego realizacji, co po stronie powódki winna rodzić przeświadczenie o bezzwłocznym podjęciu działań mających na dochodzenia roszczenia przed sądem.

Powódka złożyła pozew przeciwko pozwanym w dniu 20.04.2016 r. Oznacza to, iż jej roszczenie o zapłatę odszkodowania za okres przed 20.04.2013 r. uległo przedawnieniu. Łącznie więc oddaleniu podlegała kwota roszczenia w wysokości 32.307,03 zł. Do zasądzenia pozostała zatem kwota 43.094,05 zł.

Obowiązek zapłaty odsetek ustawowych wynika z treści art. 481 § 1 i 2 oraz 482 § 1 k.c.

Z tych względów, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku, rozstrzygając o kosztach procesu na zasadzie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c.