

UZASADNIENIE

Powódka, Gmina O. – Zakład (...) w O., wniosła o zasądzenie od pozwanej M. P. (1) kwoty 24.292,66 zł. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto domagała się zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, położonego w O. przy ul. (...), z dnia 29 maja 2001 r., zawarta na czas nieokreślony. Z uwagi na permanentne nieopłacanie przez pozwaną czynszu i świadczeń, przedmiotowa umowa najmu została skutecznie wypowiedziana, a pozwana od 31 sierpnia 2007 r. zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Powódka powołała się na art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i wyjaśniła, że pozwana, z uwagi na zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, jest obowiązana do dnia jego opróżnienia uiszczać co miesiąc odszkodowanie, czego jednak pozwana nie czyniła i nie czyni. Powódka podała, że na dzień 31 października 2016 r. zadłużenie pozwanej wynosi 24.292,66 zł. Wyjaśniła też, że kierowała do pozwanej wezwania do uregulowania należności, zakreślając w nich terminy do zapłaty, jednakże działanie to okazało się bezskuteczne. Powódka zwróciła ponadto uwagę, że wobec pozwanej tut. Sąd orzekł już czterokrotnie obowiązek zapłaty należności za uprzednie okresy zalegania. Pomimo tego pozwana dalej permanentnie nie opłaca należności z tytułu zajmowania przedmiotowego lokalu, chociaż nieprzerwanie z niego korzysta. (k. 2)

Na rozprawie w dniu 10 marca 2017 r. powódka sprecyzowała, że przedmiotowym pozwem dochodzi zapłaty odszkodowania za okres od dnia 01 września 2013 r. do dnia 30 listopada 2016 r. (k. 41v). W dniu 24 stycznia 2018 r. pełnomocnik powódki przedłożył wykaz zaległości pozwanej wskazując, że powódka dokonała korekty dochodzonej należności w związku ze zgłoszonym przez pozwaną zarzutem przedawnienia. (k. 180)

Pozwana, M. P. (1), wniosła o oddalenie powództwa i „anulowanie spłaty zadłużenia” przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W odpowiedzi na pozew podniosła, że miasto O. bezprawnie pobierało od niej opłaty czynszowe za lokal, w którym mieszka z dziećmi, bowiem do dnia 01 lipca 2006 r. powódka nie była właścicielem nieruchomości. Pozwana podniosła też, że w umowie najmu z dnia 29 maja 2001 r. podano nieprawidłową powierzchnię wynajmowanego lokalu. Wyjaśniła, że do chwili otrzymywania dodatku mieszkaniowego regularnie dokonywała opłat za mieszkanie, jednak gdy pozbawiono ją wspomnianego dodatku (z uwagi na nadmetraż mieszkania) nie było już jej stać na płacenie wysokiego czynszu. (k. 44)

Ustanowiony dla pozwanej pełnomocnik z urzędu w piśmie procesowym z dnia 08 grudnia 2017 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej wniósł o nieobciążanie pozwanej kosztami procesu. Wniósł również o przyznaniu mu wynagrodzenia z tytułu pomocy prawnej udzielonej z urzędu według norm przepisanych, oświadczając, że koszty zastępstwa prawnego nie zostały uiszczone ani w całości, ani w części.

Pełnomocnik pozwanej zakwestionował dochodzone roszczenie zarówno co do zasady, jak i wysokości. Jego zdaniem nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem powódki, że pozwana zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. W ocenie pozwanej stosunek najmu przedmiotowego lokalu trwa nadal, bowiem powódka nie dokonała prawidłowego i skutecznego wypowiedzenia umowy z dnia 29 maja 2001 r. z zachowaniem reguł, określonych zarówno umową, jak i ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pozwana podniosła, że dołączone do pozwu pismo z dnia 02 lipca 2007 r. – rozwiązanie umowy najmu – nie zostało jej skutecznie doręczone. Powódka nie wykazała ponadto, aby przed wypowiedzeniem umowy najmu zostało pozwanej skutecznie doręczone oświadczenie wynajmującego, tj. wezwanie do zapłaty konkretnej należności tytułem zaległości w zakresie opłat czynszowych, czy też innych opłat w terminie co najmniej miesięcznym z zastrzeżeniem wypowiedzenia umowy.

Pozwana podniosła, że wobec braku skutecznego wypowiedzenia umowy najmu wskutek niedochowania reguł ustawowych, powódka nie jest uprawniona do żądania od pozwanej odszkodowania za korzystanie z przedmiotowego lokalu w trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., albowiem nie została spełniona przesłanka w postaci zajmowania przez pozwaną lokalu bez tytułu prawnego.

Odnosnie wysokości dochodzonego przez powódkę roszczenie pozwana zakwestionowała prawidłowość wyliczeń, wskazanych w tzw. wykazie zaległości, bowiem jej zdaniem nie wiadomo, skąd wynikają kwoty, zawarte w tym dokumencie, który jest dokumentem prywatnym. Pozwana podniosła, że ani z pozwu, ani z wykazu naliczeń nie wynika, co składa się na poszczególne kwoty dochodzone za każdy miesiąc i na jakiej podstawie powódka domaga się tych kwot. Zarzuciła też, że należności, wskazane w załączonym do pozwu wykazie, zostały naliczone od nieprawidłowej powierzchni użytkowej zajmowanego przez nią lokalu. Z inwentaryzacji budynku z 2010 r. wynika bowiem, że lokal ma pow. 56,2 m², a nie 64,08 m².

Pozwana podniosła także zarzut przedawnienia, zarówno w zakresie należności głównych, jak i odsetek. Powołała się w tym zakresie na 3-letni termin przedawnienia roszczenia odszkodowawczego, przewidzianego w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. Przedmiotowym pozwem powódka domaga się zapłaty należności za okres od dnia 01 września 2013 r. do dnia 30 listopada 2017 r. Z uwagi na to, że pozew został złożony w dniu 19 stycznia 2017 r., roszczenia powódki przynajmniej za okres od dnia 01 września 2013 r. do dnia 18 stycznia 2014 r. i w kwocie nie mniejszej niż 3.230,39 zł. uległy przedawnieniu.

Dodatkowo pozwana podkreśliła, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i przedłożonych przez powódkę dokumentów wynika, że Gmina O. stała się właścicielem nieruchomości, tj. działki gruntu zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, dopiero na skutek orzeczenia, wydanego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie sygn. akt I Ns 812/08. W związku z powyższym powódka zawierała umowy najmu lokali, znajdujących się w budynku, położonym w O. przy ul. (...), powołując się na tytuł prawny w postaci prawa własności, który wówczas jej nie przysługiwał. Okoliczność ta powodowała również, iż powódka nie była uprawniona do żądania zapłaty kwoty 5.817,50 zł. tytułem zaległości, zapłaconej przez pozwaną przy zamianie lokali i kwota ta winna zostać zwrócona pozwanej lub zaliczona na przysługujące już powódce od pozwanej wymagalne należności.

Pozwana podniosła ponadto, że roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i również z tego względu nie zasługuje na uwzględnienie. Podała, że od wielu lat poważnie choruje, co przez długi czas uprawniało ją do świadczeń rentowych. Jej schorzenia praktycznie uniemożliwiały podjęcie stałego zatrudnienia, które pozwalałoby na zabezpieczenie wszystkich niezbędnych potrzeb życiowych rodziny – pozwanej oraz jej dzieci, które wychowywała sama bez jakiegokolwiek wsparcia. Pozwana podała, że jest osobą niepełnosprawną – posiada orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. Od 1992 r. choruje na padaczkę lekooporną oraz posiada inne schorzenia, m.in. niedosłuch ucha oraz nadciśnienie tętnicze. Wymaga stałej opieki specjalistyczno-medycznej oraz pomocy w pełnieniu ról społecznych. Znajduje się w bardzo trudnej sytuacji materialnej. (k. 161-166)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 maja 2001 r. pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O., uprawnionym do wykonywania zadań wynajmującego na podstawie uchwały Nr 90/30/00 Zarządu Miasta O. z dnia 01 lutego 2000 r., a M. P. (1) i K. P. (1) została zawarta na czas nieokreślony umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w O., należącego do zasobów Gminy O.. Do zamieszkania wraz z najemcą uprawnione były dzieci najemców M. P. (2) i K. P. (2). Za wynajmowanie lokalu pozwana M. P. (1) obowiązana była uiszczać miesięczny czynsz oraz zaliczkę na opłaty za świadczenia w postaci dostawy zimnej wody i odbioru nieczystości. Umowa najmu w § 6 przewidywała, że wynajmujący może ją wypowiedzieć wyłącznie z ważnych przyczyn, przy czym wypowiedzenie winno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca m.in. był w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat za świadczenia co najmniej przez pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o

zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Powyższa umowa najmu została poprzedzona wydaniem przez Urząd Miasta w O. zgody na zamianę lokali mieszkalnych. Na jej podstawie pozwana uzyskała zgodę na dokonanie zamiany lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w O. i skierowano ją do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w O. o powierzchni użytkowej 64,08 m². Lokal ten został pozwanej przekazany na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 31 maja 2001 r. W 2010 r. przeprowadzono inwentaryzację budynku przy ul. (...), w wyniku której ustalono, że powierzchnia lokalu nr (...) wynosi 56,20 m².

Zgodnie z oświadczeniami pozwanej z dnia 30 maja 2001 r. oraz z dnia 16 września 2016 r. w przedmiotowym lokalu wraz z nią zamieszkiwali K. P. (2) oraz M. P. (2).

(dowód: umowa najmu k. 14-16, k. 72-74, oświadczenie k. 11, k. 17, protokół k. 18, zgoda na zamianę k. 19, k. 75, inwentaryzacja budowlana k. 9 w aktach sprawy X C 289/17)

Dla nieruchomości gruntowej, położonej w O. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się lokal mieszkalny nr (...), prowadzona jest księga wieczysta Kw.Nr (...). Jako właściciel do 51/100 części wpisana jest w niej Gmina O. – na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 26 sierpnia 2008 r., sygn. akt I Ns 812/08, wydanego w sprawie o zasiedzenie. W pozostałej części prawo własności przysługuje właścicielom czterech wyodrębnionych z ww. nieruchomości lokali.

(dowód: wniosek k. 37-40, aktualna treść księgi wieczystej Kw.Nr (...) k. 138-140)

Z uwagi na zaległości w opłatach za czynsz i świadczenia za przedmiotowy lokal, powódka wystosowała do M. P. (1) i K. P. (1) wezwanie z dnia 17 lutego 2006 r., w którym wzywała do uregulowania zaległości w terminie 30 dni, informując, że brak wpłaty spowoduje wypowiedzenie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a w dalszej kolejności – skierowanie sprawy o eksmisję i zapłatę na drogę postępowania sądowego. Wezwania tego najemcy nie odebrali. Kolejne takie wezwanie z dnia 12 maja 2006 r., określone jako ostateczne, analogicznej treści jak pierwsze, doręczono M. P. (1) w dniu 30 maja 2006 r. Następnie takiej treści wezwanie z dnia 26 czerwca 2006 r. odebrała ona w dniu 30 czerwca 2006 r. Ponownie pismem z dnia 11 sierpnia 2006 r., określonym jako wezwanie ostateczne, wezwano najemców do uregulowania zaległości w terminie 30 dni, informując, że brak wpłaty spowoduje wypowiedzenie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, a w dalszej kolejności – skierowanie sprawy o eksmisję i zapłatę na drogę postępowania sądowego. Wezwania tego najemcy nie odebrali.

(dowód: wezwania do zapłaty z dowodami doręczenia: k. 5-6, 154-155, 156, 157, 158-159 w aktach sprawy X C 289/17)

Pismem z dnia 02 lipca 2007 r. wynajmujący wypowiedział M. P. (1) i K. P. (1) z dniem 31 lipca 2007 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. W piśmie tym informowano, że stan zaległości w opłatach za czynsz i świadczenia na dzień 31 maja 2007 r. wynosił 7.373,19 zł. oraz że w przypadku nieopuszczenia ww. lokalu po rozwiązaniu umowy najmu, za bezumowne korzystanie na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami, zostanie naliczone odszkodowanie w wysokości dotychczasowego czynszu oraz zostanie wszczęte postępowanie sądowe. W piśmie tym znalazła się także informacja, iż warunkiem wycofania wypowiedzenia umowy najmu jest spłata zaległości w kwocie 7.373,19 zł. wraz z należnymi odsetkami i opłacenie należności za miesiące VI, VII, VIII 2007 r.

(dowód: rozwiązanie umowy najmu k. 12-13)

Od czasu rozwiązania umowy najmu powódka zaczęła naliczać odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego i zaliczkowe opłaty za świadczenia. O każdej zmianie wysokości należności zarządca informował pozwaną. I tak m.in. w dniu 19 kwietnia 2012 r. doręczono pozwanej zawiadomienie z dnia 16 kwietnia 2012 r. o wysokości opłat za przedmiotowy lokal w związku z zajmowaniem go bez tytułu prawnego. Należności miesięcznie w okresie:

- od stycznia 2014 r. do marca 2014 r. wynosiły 697,86 zł., przy czym za styczeń obciążono pozwaną kwotą 427,72 zł., a w marcu uwzględniono korektę 486,74 zł.,
- od kwietnia 2014 r. do grudnia 2014 r. wynosiły 716,30 zł., przy czym w maju zastosowano korektę w kwocie 219,38 zł., we wrześniu – 446,15 zł., a w listopadzie – 149,84 zł.,
- od stycznia 2015 r. do grudnia 2015 r. wynosiły 727,50 zł., przy czym w marcu zastosowano korektę w kwocie 335,72 zł.,
- od stycznia 2016 r. do kwietnia 2016 r. wynosiły 736,46 zł.,
- od maja 2016 r. do września 2016 r. wynosiły 501,74 zł., przy czym w maju zastosowano korektę w kwocie 2.905,32 zł., a w lipcu korektę 489,30 zł.,
- od października 2016 r. do listopada 2016 r. wynosiły 467,77 zł.

Łącznie należność za okres od 19 stycznia 2014 r. do 30 listopada 2016 r. wyniosła 18.357,77 zł., a należne odsetki za ten okres 2.332,36 zł. Zaległość pozwanej z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego za powyższy okres wynosi więc łącznie 20.690,13 zł. Odszkodowanie w tym okresie naliczane było z uwzględnieniem powierzchni lokalu nr (...), wynoszącej 56,20 m². Oprócz odszkodowania miesięczne świadczenia obejmowały zaliczkowe opłaty za zimną wodę, ścieki i opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Zaliczkowe opłaty były następnie rozliczane, a powstałe nadpłaty uwzględnione jako korekta. W zawiadomieniu o wysokości należności znajdowała się informacja, zgodnie z którą o zmianach, mających wpływ na wysokość opłat za lokal mieszkalny, użytkownik jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić pisemnie administrację. Pozwana nie informowała o żadnych zmianach, nie zgłaszała też stanu wodomierzy.

(dowód: wykaz zaległości k. 4, zawiadomienie o wysokości należności z dowodem doręczenia k. 164-165 w aktach sprawy X C 289/17, wykaz zaległości k. 179, zawiadomienie o wysokości opłat i rozliczeniu zimnej wody i ścieków k. 186-198, saldo lokalu k. 4 i 146-147 w aktach sprawy X C 289/17, zeznania pozwanej k. 240v.-241)

Pozwana M. P. (1) po rozwiązaniu umowy najmu w dalszym ciągu zajmowała lokal, nie regulując żadnych opłat i należności na rzecz powódki za korzystanie z niego bez tytułu prawnego. Jej dzieci wyprowadziły się z przedmiotowego mieszkania w grudniu 2017 r.

(okoliczność bezsporna, nadto: zeznania pozwanej k. 240v.-241)

Pismem z dnia 25 sierpnia 2016 r. powódka wezwała pozwaną do uregulowania należności za zajmowany bez tytułu prawnego lokal mieszkalny przy ul. (...), które według stanu na dzień 31 lipca 2016 r. wynosiły łącznie 21.887,88 zł., w tym zaległość z tytułu odszkodowania i świadczeń 19.221,42 zł. oraz odsetki 2.666,46 zł. Wezwanie to okazało się bezskuteczne, pozwana nie uregulowała dochodzonej zaległości.

(dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia k. 9-10)

Pozwana M. P. (1) ma 51 lat. Nigdzie nie pracuje. Ma przyznany zasiłek stały dla osoby w rodzinie, który do lutego 2017 r. wynosił 107,00 zł., a obecnie 604,00 zł., a ponadto zasiłek celowy na zakup posiłku/żywności i zasiłki rodzinne na dwoje dzieci w wieku 18 – 24 lata. Pozwana ma niedosłuch przewodzeniowy ucha lewego, nadciśnienie tętnicze i padaczkę lekooporną. Miejski Zespół do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w O. orzeczeniem z dnia 01 września 2016 r. zaliczył pozwaną do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności. Stopień ten przyznano jej do dnia 31 sierpnia

2019 r., a datuje się on od października 2003 r. Pozwana wymaga korzystania z systemu środowiskowego wsparcia w samodzielnej egzystencji, nie wymaga stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji.

(okoliczności bezsporne, nadto: w aktach sprawy X C 289/17: pismo MOPS w O. k. 32, decyzja MOPS z dnia 01.02.2017 r. k. 53, dokumentacja medyczna k. 47-50, 54-55, 71-74, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 51-52, 104, decyzja z dnia 16.09.2016 r. k. 63-65)

Wyrokiem z dnia 07 marca 2018 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie, X Wydział Cywilny, w sprawie X C 289/17 nakazał pozwanej M. P. (1) opuszczenie, opróżnienie z rzeczy i wydanie powódce Gminie O. lokalu mieszkalnego, położonego w O. przy ul. (...). Pozwanej przyznano prawo do lokalu socjalnego i wstrzymano wykonanie opróżnienia lokalu, opisanego w punkcie 1 wyroku, do czasu złożenia jej przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Orzeczenie to uprawomocniło się w dniu 24 kwietnia 2018 r.

(okoliczności bezsporne, nadto: akta sprawy X C 289/17)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na przedłożonych przez strony dokumentach, bowiem ich prawdziwość nie została skutecznie zakwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu. Dodatkowo Sąd oparł się na zeznaniach pozwanej, jednakże tylko w zakresie, w jakim zeznania te korespondowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Podstawę prawną roszczenia powódki w stosunku do pozwanej stanowi art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2018, poz. 1234), 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, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

W przedmiotowym postępowaniu strony pozostawały w sporze zarówno co do zasadności, jak i wysokości dochodzonego roszczenia.

Pozwana podnosiła, że powódka niezasadnie żąda od niej odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, podnosząc przede wszystkim, iż powodowa Gmina nie dokonała w sposób prawidłowy wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Kwestionowała także wysokość dochodzonego przez powódkę żądania oraz podniosła zarzut przedawnienia roszczenia za okres od dnia 01 września 2013 r. do dnia 18 stycznia 2014 r.

W przedmiotowej sprawie zważyć jednak należy, iż w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie sposób podzielić argumentacji pozwanej. Wbrew bowiem zajmowanemu przez nią stanowisku nie ulega wątpliwości, że w okresie, za jaki powódka ostatecznie żądała odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, położonego w O. przy ul. (...), tj. w okresie od dnia 19 stycznia 2014 r. do dnia 30 listopada 2016 r., pozwana w nim zamieszkiwała, nie posiadając żadnego tytułu prawnego. Co istotne pozwana nigdy nie kwestionowała, że w lokalu tym mieszka, podnosząc jedynie, iż przestała uiszczać regularnie opłaty za przedmiotowy lokal z uwagi na cofnięcie jej dodatku mieszkaniowego oraz trudną sytuację rodzinną i finansową.

Nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez powódkę zarzut, że powodowej Gminie nie przysługuje prawo domagania się odszkodowania oraz że stosunek najmu przedmiotowego lokalu trwa nadal, bowiem powódka nie dokonała prawidłowego i skutecznego wypowiedzenia umowy z dnia 29 maja 2001 r. z zachowaniem reguł, określonych zarówno umową, jak i ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wskazać należy, że kwestia prawidłowości i skuteczności rozwiązania

ww. umowy najmu nie była przedmiotem badania w niniejszym procesie, bowiem została już przesądzona w toku postępowania z powództwa Gminy O. – Zakładu (...) w O. przeciwko pozwanej M. P. (1) o eksmisję w sprawie X C 289/17. Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy. Skoro zatem umowa najmu została prawidłowo rozwiązana, to pozwana zajmowała przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, a tym samym obowiązana była do zapłaty odszkodowania.

Przepis art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego nie określa wprost komu przysługuje prawo żądania odszkodowania od osoby fizycznej, zajmującej lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Przyjąć należy, że w wypadku, gdy lokal zajmuje osoba, która utraciła tytuł prawny do lokalu, odszkodowanie przysługuje właścicielowi lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, tj. wynajmującemu lub innej osobie, z którą wiązał lokatora stosunek prawny, uprawniający go do używania lokalu. Do uiszczania odszkodowania zobowiązany jest każdy kto zajmuje lokal bez tytułu prawnego, bez względu na to czy utracił taki tytuł prawny do zajmowania lokalu, czy też samowolnie zajął lokal, nie uzyskując nigdy tytułu prawnego. Obowiązek zapłaty odszkodowania rodzi sam fakt zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, a więc nieistotne jest czy okoliczność ta jest zawiniona przez osobę zajmującą lokal.

Mając powyższe na uwadze żądanie pozwu uznać należało za słuszne co do zasady. Bezsparnie bowiem strony łączyła umowa najmu przedmiotowego lokalu, która została skutecznie rozwiązana. Co więcej, Gmina O. jest właścicielem przedmiotowego lokalu i była nim przez cały okres, objęty powództwem. Przesądza to uprawnienie powodowej Gminy do żądania odszkodowania, jednakże nie w pełnej wysokości, dochodzonej pozwem.

Sąd uwzględnił podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia. Na marginesie wskazać należy, że powyższy zarzut został uwzględniony także przez powódkę, która na rozprawie w dniu 24 stycznia 2018 r. przedłożyła wykaz zaległości, obejmujący wyliczenie odszkodowania za okres od dnia 19 stycznia 2014 r. do dnia 30 listopada 2016 r.

W doktrynie i orzecznictwie prezentowany jest pogląd, zgodnie z którym określone w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego roszczenia odszkodowawcze przedawniają się w terminie trzyletnim, przewidzianym w art. 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe.

Tym samym wskazać należy, że podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia zasługiwał na uwzględnienie, w związku z czym należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu wyłącznie za okres od dnia 19 stycznia 2014 r. do dnia 30 listopada 2016 r. w łącznej wysokości 20.690,13 zł.

Odnosząc się z kolei do wysokości dochodzonego przez powódkę odszkodowania wskazać należy, że również w tym zakresie podnoszone przez pozwaną okoliczności nie zasługiwały na uwzględnienie. Pozwana podnosiła przede wszystkim, że powódka nie wykazała zasadności roszczenia co do jego wysokości. Jej zdaniem treść pozwu nie określała, skąd wynika kwota roszczenia oraz w jaki sposób została wyliczona. Pozwana podnosiła także, iż należności wskazane w załączonym do pozwu wykazie zostały naliczone od nieprawidłowej powierzchni użytkowej zajmowanego przez nią lokalu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego 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.

Artykuł 18 ust. 2 cyt. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. wyraża zasadę, zgodnie z którą miarodajna jest wysokość czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Chodzi zatem o rynkowy czynsz najmu lokalu o zbliżonych cechach. Art. 18 ust. 3 ww. ustawy ogranicza to wynagrodzenie do czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu), jakie były lokator byłby zobowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Fakt, że osobą zajmującą lokal jest byłby lokator w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, a więc były najemca lokalu lub osoba, która używała lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, może mieć jednak wpływ na wysokość odszkodowania. Jeżeli bowiem w wyroku eksmisyjnym stwierdzono uprawnienie byłego lokatora do otrzymania lokalu socjalnego, odszkodowanie odpowiada wyłącznie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłby zobowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów). Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 06 grudnia 2012 r., III CZP 72/12, wyraził pogląd, który został zaakceptowany w doktrynie i orzecznictwie, zgodnie z którym osoby uprawnione do lokalu socjalnego – tak jak pozwana M. P. (1) – w okresie od wygaśnięcia stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego opłacają odszkodowanie według zasad, określonych w art. 18 ust. 1 i 2, a nie z art. 18 ust. 3 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zasadniczo zatem odszkodowanie powinno odpowiadać wysokości czynszu najmu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytuł najmu lokalu. W ocenie Sądu odszkodowanie, dochodzone przez powódkę, niewątpliwie jest dużo niższe niż rynkowy czynsz, jaki powódka mogłaby uzyskać, gdyby wynajęła mieszkanie na wolnym rynku. Strona pozwana tego nie kwestionowała (vide: k. 180v.). Ponadto powódka udokumentowała wysokość dochodzonego roszczenia i sposób ustalenia jego wysokości, przedstawiając wykaz zaległości za okres od 19 stycznia 2014 r. do 30 listopada 2016 r. i zawiadomienia, z których wynika rodzaj i wysokość należności, dochodzonych od pozwanej, za poszczególne okresy, objęte pozwem. Odnośnie zaś zarzutu pozwanej, dotyczącego naliczania odszkodowania od niewłaściwej powierzchni lokalu, wskazać należy, że okazał się on chybiony. Jak wynika z powołanych zawiadomień, odszkodowanie zostało obliczone od powierzchni lokalu, wynoszącej 56,2 m². Dlatego też Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości jako zbędny.

Sąd miał na uwadze wyrażone przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 stycznia 2006 r., II CSK 108/05, oraz uzasadnieniu wyroku z dnia 21 listopada 2008 r., V CSK 207/08, zapatrywanie, zgodnie z którym w razie braku dowodu z opinii biegłego, z której wynikałaby przeciętna wysokość wolnorynkowego czynszu jaki można by uzyskać w razie wynajęcia lokalu mieszkalnego powoda, na podstawie art. 322 k.p.c. sąd może określić wysokość odszkodowania na podstawie oceny „opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy”. Pomocne jest wówczas sięgnięcie do zestawienia danych, dotyczących czynszu najmu lokali mieszkalnych, nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego, położonych na obszarze danej gminy, które na podstawie art. 4a ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów każda gmina zobowiązana jest publikować co roku w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Sporządzając zestawienie, gminy korzystają bowiem głównie z danych, przekazanych przez zarządców nieruchomości, na których spoczywa prawny obowiązek przekazywania informacji, dotyczących czynszów najmu lokali mieszkalnych, wynikających z faktycznie zawieranych umów. (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 stycznia 2008 r., V CSK 388/07, LEX nr 515715)

W niniejszej sprawie powodem była Gmina, a zastosowane przez nią stawki to takie, które stosuje ona przy najmie lokali komunalnych. Nie trzeba opinii biegłego, aby stwierdzić, że są one zdecydowanie niższe, niż funkcjonujące na wolnym rynku.

W świetle powyższych okoliczności oraz przywołanych przepisów roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej wysokości. Tym samym w pkt 1 wyroku zasądzono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 20.690,13 zł., oddalając powództwo w pozostałej części (pkt 2 wyroku) przy uwzględnieniu skutecznie podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c., zgodnie z żądaniem powódki, zasądzając odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 19 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Z uwagi na to, że powódka wygrała proces w 85,17% należał się jej zwrot kosztów procesu w takiej wysokości. Do kosztów procesu, poniesionych przez nią, zaliczono wyłącznie opłatę od pozwu w kwocie 1.215,00 zł. W związku z tym zasądzono od pozwanej na rzecz

powódki kwotę 1.034,82 zł. (1.215,00 zł. x 85,17%). Z uwagi na trudną sytuację materialną pozwanej Sąd postanowił nie obciążać jej kosztami zastępstwa procesowego na rzecz powódki (art. 102 k.p.c.).

O wynagrodzeniu adwokata z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej z urzędu, Sąd orzekł na podstawie § 4 ust. 1, 2 i 3 oraz § 8 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. 2016, poz. 1714).

O kosztach sądowych orzeczono na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2018, poz. 300) i art. 102 k.p.c. Sytuacja zdrowotna i majątkowa pozwanej oraz wysokość jej dochodów legła u podstaw rozstrzygnięcia z pkt 5 sentencji wyroku.