

*Sygn. akt I C 246/11*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Konkel

**Protokolant: Judyta Pukownik**

**po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016r. w Gdańsku**

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G. – G. Zarządu (...)

przeciwko S. Z.

o zapłatę

I. zasądza od S. Z. na rzecz Gminy G. – G. Zarządu (...) kwotę 13.235,66 zł (trzyście tysięcy dwieście trzydzieści pięć złotych sześćdziesiąt sześć groszy) wraz z odsetkami od tej kwoty liczonymi od dnia 2 lutego 2010r. do dnia 31 grudnia 2015r. w wysokości odsetek ustawowych oraz od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie;

II. umarza postępowanie w zakresie żądania zapłaty ponad kwotę 19.741,09 zł (dziewięćnaście tysięcy siedemset czterdzieści jeden złotych dziewięć groszy);

III. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od S. Z. na rzecz Gminy G. – G. Zarządu (...) kwotę 1.735,50 zł (jeden tysiąc siedemset trzydzieści pięć złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazuje ściągnąć od Gminy G. – G. Zarządu (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku kwotę 5.331,28 zł (pięć tysięcy trzysta trzydzieści jeden złotych dwadzieścia osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

VI. nieuiszczone koszty sądowe ponad kwotę określoną w punkcie V przejmują na rachunek Skarbu Państwa.

IC 246/11

## UZASADNIENIE

Gmina M. G. domagała się zasądzenia od S. Z. kwoty 43.694,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie ze stanowiącego jej własność lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...).

Nakazem zapłaty z dnia 8 marca 2010r. w sprawie (...) referendarz sądowy Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. Orzeczenie to pozwany zaskarżył sprzeciwem w całości, domagając się oddalenia powództwa w całości, podnosząc zarzut naliczenia opłat od zawyżonej powierzchni lokalu, przedawnienia a

nadto wskazując, że na zasadzie art.30 ustawy o ochronie praw lokatorów wstąpił w stosunek najmu, co ma przełożenie na termin przedawnienia, który w sprawie niniejszej wynosi 3 lata a nie 10.

W piśmie procesowym z dnia 28 kwietnia 2010r. powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 1.124,10 zł wraz z odsetkami od tej kwoty od dnia 11 stycznia 1999r. do dnia 2 lutego 2000r.

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2010r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku zasądził od S. Z. na rzecz Gminy M. G. kwotę 42.570,38 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 20.813,86 zł od dnia 1 listopada 2009r. do dnia zapłaty oraz 21.756,52 zł od dnia 2 lutego 2010r. do dnia zapłaty, umarzając postępowanie w pozostałym zakresie oraz orzekając o kosztach.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż pozwany nie posiadał umowy najmu na zajmowany lokal, zaś wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2008r. w sprawie IC 10/08 został z niego eksmitowany bez prawa do lokalu socjalnego. Powód wzywał pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami w kwotach wskazanych w pozwie.

Sąd Rejonowy uznał za nieuzasadnione podniesione przez pozwanego zarzuty i odwołując się do treści art.18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz art.224§2 kc, 225 kc i 230 kc uwzględnił żądanie pozwu, umarzając postępowanie w zakresie objętym cofnięciem.

Orzeczenie to pozwany w całości zaskarżył apelacją, domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2010r. (...) uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu Gdańsk – Północ w Gdańsku pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał na brak dokonania przez Sąd I instancji ustaleń w kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia. Nakazał zatem ustalić, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, na jakiej podstawie i kiedy pozwany zajął sporny lokal, czy posiadał do niego tytuł prawny a jeżeli tak, to kiedy go utracił. W razie ustalenia, że pozwany zajął lokal bezumownie, nakazał ustalić, czy doszło do wstąpienia w stosunek najmu na zasadzie art.30 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) oraz kiedy nastąpiła utrata tytułu do zajmowania lokalu.

W toku ponownego rozpoznawania sprawy, pismem z dnia 2 maja 2011r. (k.129) powód cofnął pozew o kwotę 2.877,92 zł zrzekając się roszczenia, wskazując w uzasadnieniu, że kwota 2.000 zł – dobrowolnie wpłacona przez pozwanego – zaliczona została na należność główną zaś kwota 877,92 zł stanowi różnicę w naliczeniach powstałą w związku z obciążeniem pozwanego opłatami za zawyżony metraż lokalu.

Pismem z dnia 29 grudnia 2011r. (k.255-256) powód cofnął pozew o kwotę 3.037,80 zł bez zrzeczenia się roszczenia, jednak na rozprawie w dniu 8 listopada 2012r. oświadczył, że cofa pozew ponad kwotę 27.545,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 16.898,14 zł od dnia 1 listopada 2009r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 10.646,91 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty – zrzekając się roszczenia w tym zakresie.

Pismem z dnia 14 listopada 2012r. (k.362) doprecyzowanym oświadczeniem pełnomocnika powoda złożonym na rozprawie w dniu 17 stycznia 2013r. (k.387) powód cofnął pozew ponad kwotę 25.545,05 zł ze zrzeczeniem się roszczenia, wnosząc o zasądzenie wskazanej kwoty wraz z odsetkami od kwoty 14.898,14 zł od dnia 1 listopada 2009r. do dnia zapłaty i od kwoty 10.646,91 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W piśmie z dnia 23 stycznia 2013r. (k.389-390) powód wskazał, że domaga się zapłaty wskazanych powyższych kwot za okres od 1 kwietnia 2000r. do 31 października 2009r.

Na rozprawie w dniu 13 marca 2014r. (k.522) powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 19.741,09 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 14.985,88 zł od dnia 1 listopada 2009r. do dnia zapłaty i od kwoty 4.755,21 zł od

dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, cofając pozew ponad tę kwotę wraz ze wskazanymi odsetkami ze zrzeczeniem się roszczenia.

***Ponownie rozpoznając sprawę Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

J. i J. C. (1) byli najemcami lokalu nr (...) przy ul. (...) (dawniej M.) 6 w G. o powierzchni 27,26 m<sup>2</sup>. J. C. (2) jest siostrą S. Z..

okoliczności bezsporne, nadto: decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 29.08.1979r.-w aktach lokalu; umowa najmu – w aktach lokalu;

W związku z zamiarem wyjazdu rodziny C. na stałe do (...), J. C. (1), w dniu 14 maja 1984r. zameldował S. Z. w lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. oraz przekazał mu klucze do niego. Od wskazanej daty pozwany zamieszkał w spornym lokalu, za wiedzą i zgodą najemców. W związku z zajęciem lokalu pozwany nie był zobowiązany do płacenia jakichkolwiek kwot siostrze i szwagrowi, natomiast, podczas ich nieobecności, uiszczać miał na rzecz Gminy opłaty za mieszkanie.

dowód: przesłuchanie pozwanego, k.523, k.146-147, k.54-55, k.358; zaświadczenie zameldowania na pobyt stały, k.156

Pismem z dnia 14 sierpnia 1991r. J. C. (2) zwróciła się do (...) w G. z wnioskiem o wydanie zaświadczenia o wymeldowaniu z lokalu nr (...) przy ul. (...) w G..

Pismem z dnia 11 marca 1992r. J. i J. C. (2) złożyli oświadczenie skierowane do(...) w G. Wydziału Lokalowego, w którym zrzekli się praw do lokalu nr (...) przy ul. (...) w G.. Oświadczenie to ponowili w piśmie, które wpłynęło do (...)w G. w dniu 12 grudnia 1995r.

Z uwagi na powyższe, S. Z. złożył wniosek o przydział zajmowanego lokalu, jednak decyzją z dnia 9 lipca 1992r. Prezydent Miasta G. rozpoznał wniosek odmownie. Pozwany nie odwoływał się od tej decyzji.

dowód: wniosek, k.158-159; oświadczenie, k.90; oświadczenie z grudnia 1995r. – w aktach lokalu; decyzja z dnia 9.07.1992r.,k.91; pismo z dnia 24.05.1996r. – w aktach lokalu; pismo z dnia 18.07.1996r. – w aktach lokalu; przesłuchanie pozwanego, k. k.523, k.146-147, k.54-55, k.358

Wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2008r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku nakazał S. Z., P. D. i A. Z. opuszczenie i opróżnienie lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...) ustalając, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Orzeczenie eksmisji Sąd ten oparł na ustaleniu, że S. Z. nigdy nie dysponował umową najmu z Gminą na zajmowany lokal, a nadto w okresie od 1993 do 1996r. – pomimo zameldowania w lokalu – nie przebywał w nim, wynajmując go innej osobie. Wyrokiem z dnia 10 czerwca 2009r. Sąd (...)w sprawie III Ca 19/09 oddalił apelację S. Z.. W dniu 23 października 2009r. prawomocny wyrok opatrzony został klauzulą wykonalności, zaś w dniu 8 marca 2011r. pozwany został wyeksmitowany z lokalu.

dowód: wyrok z dnia 12.08.2008r. wraz z uzasadnieniem, k.80, k.82-87 akt (...); wyrok z dnia 10.06.2009r., k.160 akt IC (...); kopia protokołu eksmisji w sprawie (...)- w aktach lokalu

W dniu 4 listopada 2009r. S. Z. złożył w Urzędzie Miejskim w G. wniosek o legalizację uprawnień do lokalu wskazując na wieloletnie w nim zamieszkiwanie.

dowód: wniosek, k.161-162

Pozwanemu, w związku z zajmowanym lokalem, przysługiwały obniżki w płatnościach w wysokości 5% z tytułu braku CO oraz 5% z tytułu położenia lokalu na poddaszu.

okoliczność bezsporna

Oświadczeniem z dnia 17 września 2010r. S. Z. uznał dług w stosunku do powoda w kwocie 43.789,57 zł, w tym 20.908,88 zł z tytułu należności głównej oraz 22.880,69 zł z tytułu odsetek. Jednocześnie, zwrócił się z wnioskiem o rozłożenie należności na raty.

dowód: oświadczenie, k.257; wniosek, k.236; opinia biegłego sądowego -grafologa Z. K., k.310-331

W okresie od 26 lutego 2007r. do 4 grudnia 2010r. S. Z. wpłacił tytułem opłat za zajmowany lokal kwotę około 10.711 zł, w tym w okresie od 26.02.2007r. do 7 października 2009r. kwotę 6.293,78 zł.

okoliczność bezsporna, nadto oświadczenie pozwanego, k.440-441

Wysokość należnego Gminie G. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) w okresie od 1 kwietnia 2000r. do 31 października 2009r. oraz skapitalizowanych odsetek ustawowych wynosi 13.235,66 zł.

dowód: opinia biegłej sądowej z zakresu rachunkowości W. B., k.609-628

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaoficerowanych przez strony dowodów z dokumentów, w tym zgromadzonych w aktach sprawy (...)tutejszego Sądu, względnie kopii dokumentów, których autentyczności żadna ze stron nie kwestionowała, jak też Sąd nie znalazł powodów dla odmówienia im wiarygodności i mocy dowodowej. Podstawą ustaleń Sąd uczynił również zeznania złożone przez pozwanego S. Z., w zakresie przydatnym dla rozstrzygnięcia, uznawszy je za wiarygodne, z tym zastrzeżeniem, że twierdzenie o braku autentyczności podpisu pozwanego pod oświadczeniem o uznaniu długu okazało się nieprawdziwe, co zweryfikowano opinią biegłego grafologa. Opinia sporządzona została w sposób fachowy, zaś jej ustalenia nie zostały skutecznie podważone przez żadną ze stron.

Rozstrzygnięć w zakresie wysokości należnego powodowi od S. Z. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu Sąd dokonał w oparciu o opinię biegłej sądowej z zakresu rachunkowości W. B.. Opinię Sąd uznał za w pełni wiarygodną, została ona bowiem wydana przez biegłą sądową posiadającą odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie. Jest spójna i poprzedzona wnikliwym badaniem akt sprawy oraz w sposób wyczerpujący, stanowczy i kategoriyczny odpowiada na pytania postawione w tezie dowodowej. Jej wnioski logicznie wynikają z części opisowej opinii. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że opinia nie była w żaden sposób kwestionowana przez strony, jakkolwiek pozwany domagał się uwzględnienia w opinii wszystkich dokonanych przez siebie wpłat.

Wskazać należy w tym miejscu, że w sprawie niniejszej opinia z zakresu rachunkowości, wraz z opiniami uzupełniającymi, sporządzona została, na wcześniejszym etapie procesu, przez biegłego M. B., jednak z uwagi na niemożność ustosunkowania się biegłego – wobec zaprzestania pełnienia funkcji biegłego sądowego – do zarzutów strony powodowej, zaistniała konieczność powołania kolejnego biegłego.

W tym miejscu wskazać należy, iż strona powodowa nie zakwestionowała twierdzeń pozwanego odnośnie wysokości wpłat dokonanych po dacie 7 października 2009r. przedstawionych w pisemnym oświadczeniu S. Z.. Z uwagi na powyższe, na podstawie art.230 kpc Sąd okoliczność tę uznał za przyznaną. Z tych względów, Sąd uzupełnił ustalenia biegłej uwzględniając w wyliczeniach kwotę 4.418 zł nieujęty w opinii, zważywszy zaś, że przeprowadzenie tej operacji matematycznej nie wymagało wiadomości specjalnych, dokonał jej we własnym zakresie.

Odnosząc się do, wielokrotnie akcentowanej przez pozwanego, kwestii wstąpienia w stosunek najmu na zasadzie art.30 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), której uwzględnienie rzutowało by na problematykę okresu przedawnienia roszczeń powoda, redukując ów okres z lat 10 (przy wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie) do 3 (przy czynszu najmu) Sąd stanął na stanowisku, iż S. Z. nigdy nie był najemcą spornego lokalu.

Powołany przepis w ust.1 stanowi, że osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu.

Zważyć należy, iż S. Z. zamieszkał w spornym lokalu w maju 1984r. przy czym posiadał tytuł prawny do lokalu – skoro zajął lokal za wiedzą i zgodą najemców oraz nie ponosił wobec nich opłat w związku z zamieszkiwaniem, to należy przyjąć, iż zawarł z nimi umowę użyczenia. W myśl bowiem art.710 kc przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Skoro małżonkowie C. byli w tym czasie najemcami lokalu, to tytuł prawny pozwanego był pochodną tytułu prawnego tychże. Sytuacja uległa zmianie po dacie 11 marca 1992r. kiedy to najemcy złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się wszelkich praw do lokalu, czemu właściciel się nie przeciwstawił, zatem doszło do rozwiązania umowy najmu za porozumieniem stron. W każdym razie, dopiero po tej dacie pozwany utracił tytuł prawny do lokalu i jego zajmowanie uzyskało status bezumownego. Stąd, nie można stwierdzić, aby do dnia wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, to jest do 10 lipca 2010r., upłynęło 10 lat bezumownego zamieszkiwania pozwanego w spornym lokalu.

Z tych względów zasadną jawi się konstatacja, iż S. Z. nie wstąpił w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w G.. W konsekwencji, należność wobec Gminy nie jest czynszem najmu a wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie, ulegającym 10-letniemu przedawnieniu.

Podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia okazał się zasadny i został uwzględniony zarówno przez powoda, co skutkowało częściowym cofnięciem pozwu, jak też przez Sąd, co znalazło wyraz w tezie dowodu z opinii biegłej, sporządzonej z uwzględnieniem kwestii przedawnienia, to jest poprzez wyeliminowanie z obliczeń tych należności, które uległy przedawnieniu. Opinia uwzględnia również prawidłowy metraż mieszkania.

Powództwo okazało się uzasadnione jedynie częściowo.

W myśl art.18 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, przy czym, jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, do czasu wejścia w życie wskazanej ustawy znajdowało oparcie w regulacji art.224§2 kc, 225 kc i 230 kc, ustalającej odpowiedzialność posiadacza zależnego w złej wierze. Podstawą prawną żądania powoda za okres poprzedzający wejście wskazanej ustawy w życie jest art. 230 kc w zw. z art. 224 i 225 kc, odnoszący się do wzajemnych rozliczeń między właścicielem rzeczy a bezumownym posiadaczem zależnym, który bez tytułu prawnego włada rzeczą jak użytkownik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że żądanie zapłaty przez pozwanego należności wobec Gminy z tytułu bezumownego korzystania z lokalu stanowiącego jej własność jest uzasadnione. Co się zaś tyczy wysokości roszczenia należy dostrzec, na co już wskazywano we wcześniejszej części uzasadnienia, że pismem z dnia 30 kwietnia 2013r. pozwany, w wykonaniu zobowiązania Sądu, wskazał wszystkie wpłaty dokonane na rzecz powoda z tytułu opłat związanych z mieszkaniem. Powód zaś, któremu odpis pisma doręczono twierdzeń pozwanego w tym zakresie nie zakwestionował, stąd należało uznać je za przyznane. Kwota 4.418 zł uiszczona po dacie 7 października 2009r. nie została uwzględniona przez biegłą, jednak – zważywszy, że pomniejszyła kwotę zobowiązania pozwanego – należało ją ująć w rozliczeniach. O tę zatem kwotę Sąd pomniejszył należność wyliczoną przez biegłą na sumę 17.653,66 zł, uwzględniającą skapitalizowane, nieprzedawnione, odsetki, co

dało wynik 13.235,66 zł. Taką też kwotę Sąd zasądził na rzecz powoda wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, uwzględniając zmianę, z dniem 1 stycznia 2016r. brzmienia art. 481§2 kc.

Żądanie odsetek Sąd uznał za uzasadnione, zważywszy, że – w myśl art.481§1 kc - jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Z uwagi na cofnięcie powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia ponad kwotę 19.741,09 zł Sąd postępowanie w tym zakresie umorzył, o czym orzeczono w punkcie II sentencji na podstawie art.355§1 kpc.

W pozostałym zakresie, uznawszy żądanie pozwu za nieuzasadnione, Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.100 kpc, 102 kpc 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Zważywszy na wysokość kwoty zasądzonej na rzecz Gminy należało uznać, że powód wygrał proces w 30%. Z tych względów Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanego kwotę 1.735,50 zł stanowiącą 30% kosztów poniesionych przez powoda (2.185 zł opłaty od pozwu, 2.400 zł kosztów zastępstwa procesowego w I instancji oraz 1.200 zł kosztów zastępstwa w II instancji). Przegrana procesu przez powoda w 70% skutkowałą natomiast nakazaniem ściągnięcia od niego na rzecz Skarbu Państwa nieuiszczonych kosztów sądowych – wynagrodzenie biegłych oraz opłaty od apelacji. Łączna kwota z tego tytułu to 7.616,11 zł z czego 70% to 5.331,28 zł.

Mając na względzie ciężką sytuację materialną S. Z., na podstawie art.102 kpc, zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami, Sąd odstąpił od obciążenia pozwanego kosztami sądowymi, przejmując je na rachunek Skarbu Państwa, przy czym od poniesienia zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego grafologa oraz od opłaty od apelacji pozwany był zwolniony.

Zarządzenia:

1. (...)

2. (...)