

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 14-02-2017 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Mikołajczak

Protokolant: Joanna Grześkowiak

po rozpoznaniu w dniu 14-02-2017 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa Zarząd (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko I. B., A. B., P. B., F. B.

o zapłatę kwoty 32 534,73 i zapłatę kwoty 4 790,50 zł

- 1. zasądza od I. B., A. B. i P. B. kwotę 20 775,99 zł (dwadzieścia tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem złotych 99/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie począwszy od 1 listopada 2015 roku do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem że spełnienie świadczenia pieniężnego objętego pkt 1 wyroku przez jednego lub niektórych z pozwanych, z uwzględnieniem obowiązku objętego pkt 2 wyroku zwalnia w odpowiednim zakresie pozostałych pozwanych,**
- 2. zasądza od pozwanego F. B. na rzecz powoda kwotę 2 941 zł (dwa tysiące dziewięćset czterdzieści jeden złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie począwszy od 1 listopada 2015 roku do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem że spełnienie świadczenia pieniężnego objętego pkt 2 wyroku pozostaje w relacjach in solidum z obowiązkiem pozostałych pozwanych objętym pkt 1 wyroku i spełnienia świadczenia przez jednego lub niektórych z pozwanych, z uwzględnieniem obowiązku objętego pkt 1 wyroku zwalnia w odpowiednim zakresie pozwanego F. B.,**
- 3. w pozostałym zakresie powództwo oddala**
- 4. nie obciąża pozwanych kosztami procesu,**
- 5. oddala wniosek pozwanych o rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty.**

SSR Anna Mikołajczak

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 21 stycznia 2016 r. powód Z. k. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych I. B., A. B. i P. B. solidarnie kwoty 28.993,42 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia zapłaty, kwoty 3.601,31 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek od kwoty 28.993,42 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, nadto o zasądzenie od F. B. solidarnie z wyżej wymienionymi pozwanymi kwoty 3.814,89 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 975,61 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek od kwoty 3.814,89 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powód domagał się ponadto zasądzenia od pozwanych solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że pozwani zajmowali bez tytułu prawnego lokal mieszkalny nr (...), położony w P., przy ul. (...). Wskazał, że za okres od dnia 1 czerwca 2013 r. do 31 października 2015 r. I. B., A. B. i P. B. zalegają z opłatami z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w kwocie 32.534,73 zł, natomiast F. B. odpowiada za okres od dnia 1 czerwca 2013 r. do 30 września 2013 r. w kwocie 4.790,50 zł. Zaznaczył, że wzywał pozwanych do zapłaty zaległości, wezwanie okazało się jednakże bezskuteczne.

Nakazem zapłaty z dnia 24 lutego 2016 r. wydanym w postępowaniu upominawczym, starszy referendarz sądowy w tut. Sądzie uwzględnił żądanie pozwu.

W ustawowym terminie powyższy nakaz zapłaty zaskarżyła pozwana I. B., wnosząc o oddalenie powództwa w stosunku do niej w całości, zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu, a w przypadku nieuwzględnienia sprzeciwu, o rozłożenie na raty należności zasądzonych orzeczeniem Sądu od pozwanych na rzecz powoda. Pozwana zakwestionowała roszczenia dochodzone pozwem co do zasady oraz wysokości – w ocenie pozwanej powód nie wykazał podstawy prawnej dochodzonych roszczeń, nie wykazał również wysokości dochodzonego roszczenia. Pozwana wskazała także, że powód dochodząc roszczenia narusza art. 5 k.c. Zaznaczyła, że wyrokiem z dnia 30 września 2009 r. sygn. akt I C 601/09 Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu przyznał wszystkim pozwanym prawo do lokalu socjalnego. Podkreśliła, że od wydania wyroku eksmisyjnego wraz z uprawnieniem do lokalu socjalnego do chwili wniesienia sprzeciwu pozwanym nie została zaoferowana oferta najmu lokalu socjalnego, pomimo kierowania przez pozwaną kilku wniosków do powoda. Podała, że okres oczekiwania pozwanych na przyznanie lokalu od Miasta P., zmusza ich do zapłaty odszkodowania w wysokości wyższej niż za ewentualny lokal socjalny. Podniosła, że zarzut naruszenia art. 5 k.c. uwzględnił Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w wyroku z dnia 20 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 996/12. Pozwana wskazała, że w przypadku nieuwzględnienia przez Sąd zarzutu naruszenia art. 5 k.c., odszkodowanie, które pozwani winni zapłacić nie powinno przekraczać kwoty 2,45 zł/m², która to kwota odpowiada wysokością stawkom czynszu za najem lokali socjalnych. Pozwana powołała się również na zły stan swojego zdrowia, wskazując, że od 2008 r. choruje, przeszła kilka operacji na nadciśnienie, miała operacyjnie usunięty guz tarczycy, w wyniku operacji ma liczne powikłania, ma także stwierdzonego od 2012 r. raka skóry. Podniosła, że jej sytuacja materialna jest bardzo ciężka.

Sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 24 lutego 2016 r., podnosząc tożsame zarzuty i argumenty (za wyjątkiem twierdzeń o stanie zdrowia I. B.), wnieśli pozwani A. B., P. B. i F. B.. Pozwany F. B. podniósł nadto, że w okresie, za który powód domaga się zapłaty nie zamieszkiwał w spornym lokalu, stąd powództwo w stosunku do niego powinno zostać oddalone również z tej przyczyny.

W odpowiedzi na sprzeciw F. B. powód wskazał, że wyrok eksmisyjny z przyznanym lokalem socjalnym nie pozostaje w związku z przedmiotową sprawą. Powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 20 listopada 2002 r., V CKN 1305/00, zgodnie z którym przyznanie w wyroku orzekającym eksmisyję prawa do lokalu socjalnego nie oznacza zwolnienia osoby eksmitowanej z obowiązku uiszczenia odszkodowania za zajmowanie lokalu do czasu uzyskania lokalu socjalnego. Podniósł, że w okresie objętym pozwem pozwani nie wpłacili żadnej kwoty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Podał, że wyrok, na który powołuje się pozwany, o sygn. akt I C 996/12 nie wiąże Sądu w niniejszym postępowaniu. Zaznaczył, że zgodnie z oświadczeniem pozwanej I. B. pozwany nie zamieszkuje w lokalu od października 2013 r., zatem powód dołożył wszelkiej staranności i wytoczył powództwo przeciwko niemu powództwo o zapłatę za okres od 1 czerwca 2013 r. do 30 września 2013 r.

Tożsame argumenty powód podniósł w piśmie złożonym dnia 28 lipca 2016 r. w odniesieniu do sprzeciwów złożonych przez pozostałych pozwanych. Zakwestionował nadto twierdzenia pozwanej I. B. dotyczące trudnej sytuacji zdrowotnej i materialnej, jako całkowicie gołosłowne i nie poparte żadnymi dowodami. Wskazał, że nie przychyła się do wniosku pozwanych o rozłożenie zadłużenia na raty na podstawie art. 320 k.p.c., bowiem pozwani nie wykazali, aby mieli możliwości finansowe, by regularnie wywiązywać się z ewentualnych rat.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z dniem 30 września 2013 r. samorządowy zakład budżetowy Miasta P. – Zarząd (...) Z. L., przekształcił się w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Zarząd (...) Sp. z o.o. i wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością samorządowego zakładu budżetowego. Przekształcenie powyższe nie wpłynęło na prawa własności nieruchomości przysługujące Miastu P..

Dowód: uchwała nr (...) Rady Miasta P. z dnia 21 maja 2013 r. (złożona do dziennika ogólnego wydziału), akt notarialny z dnia 1 października 2013 r. Repertorium A nr 11315/2013 (złożona do dziennika ogólnego wydziału).

Pozwani I. B., A. B. i P. B. w okresie od 1 czerwca 2013 r. do 31 października 2015 r. zajmowali bez tytułu prawnego lokal mieszkalny nr (...) położony w P., przy ul. (...).

Okoliczność bezsporna.

Pozwany F. B. zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu w okresie od 1 czerwca 2013 r. do 30 września 2013 r.

Dowód: oświadczenie I. B. z dnia 6 maja 2015 r. (k. 69, oryginał w aktach lokalowych).

Wyrokiem z dnia 30 września 2009 r. wydanym w sprawie sygnaturze akt I C 601/09 Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu nakazał pozwany I. B., A. B., P. B. i F. B., aby opróżnili, opuścili i wydali przedmiotowy lokal oraz orzekł o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, a nadto wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego. Wyrok powyższy jest prawomocny. Pozwanym nie została przedstawiona oferta najmu lokalu socjalnego.

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: kserokopia wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 20 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 996/12 wraz z uzasadnieniem (k. 31 – 34, 39 – 42, 47 – 50, 55 – 28).

Pozwani w okresie objętym pozwem nie uiszczali na rzecz powoda żadnych opłat z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu oraz za media związane z korzystaniem z lokalu (centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, ścieki, gospodarowanie odpadami). Powód naliczał pozwanym opłaty zgodnie z zawiadomieniami o wysokości opłat. Opłaty za miesiąc czerwiec 2013 r. wyniosły 989,86 zł, od miesiąca lipca 2013 r. do końca grudnia 2013 r. – 997,06 zł, od miesiąca stycznia 2014 r. do marca 2014 r. – 1.017,55 zł, od kwietnia 2014 r. do sierpnia 2014 r. - 1.021,23 zł, od września 2014 r. do grudnia 2014 r. - 1.054,61 zł, od stycznia 2015 r. do marca 2015 r. - 1.070,80 zł, za kwiecień 2015 r. – 1.123,59 zł, od maja 2015 r. do września 2015 r. – 850,75 zł oraz za październik 2015 r. – 904,75 zł.

Dowód: oświadczenie o stanie zadłużenia pozwanych I. B., A. B. i P. B. (k. 5), zestawienie należności i wpłat za okres od czerwca 2013 r. do października 2015 r. dla pozwanych I. B., A. B. i P. B. (k. 6), oświadczenie o stanie zadłużenia pozwanego F. B. (k. 7), zestawienie należności i wpłat za okres od czerwca 2013 r. do września 2013 r. dla pozwanego F. B. (k. 8), zawiadomienie o wysokości opłat od 1 października 2015 r. (k. 70, k. 93), zawiadomienie o wysokości opłat od 1 maja 2015 r. (k. 71, 92v), zawiadomienie o wysokości opłat od 1 kwietnia 2015 r. (k. 72, k. 92), zawiadomienie o wysokości opłat od 1 stycznia 2015 r. (k. 73, k. 91v), zawiadomienie o wysokości opłat od 1 września 2014 r. (k. 74, k. 91), zawiadomienie o wysokości opłat od 1 kwietnia 2014 r. (k. 75, k. 90v), zawiadomienie o wysokości opłat od 1 stycznia 2014 r. (k. 76, k. 90), zawiadomienie o wysokości opłat od 1 lipca 2013 r. (k. 77, k. 89v), zawiadomienie o wysokości opłat od 1 czerwca 2013 r. (k. 78, k. 89), zeznania świadka M. B. (k. 121 – 122).

Powód, ostatecznym przedsądowym wezwaniem do zapłaty z dnia 15 października 2015 r. wezwał pozwanych I. B., A. B. i P. B. do zapłaty zadłużenia w kwocie 31.435,18 zł za okres od 1 czerwca 2013 r. do 30 września 2015 r. Powód wezwał również pozwanego F. B. do zapłaty zadłużenia w kwocie 4.764,58 zł za okres od 1 czerwca 2013 r. do 30 września 2015 r. Pozwani nie uregulowali dochodzonych należności.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 15 października 2015 r. kierowane do pozwanych I. B., A. B. i P. B. wraz z potwierdzeniami odbioru (k. 11 – 13), wezwanie do zapłaty z dnia 15 października 2015 r. kierowane do pozwanego F. B. wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 9 – 10).

Pomiędzy Miastem P. – (...) a pozwanymi I. B., F. B. i A. podaj toczyła się przed tut. Sądem sprawa o zapłatę za okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 marca 2011 r., sygn. akt I C 996/12. Wyrokiem z dnia 20 czerwca 2013 r. orzeczono o oddaleniu powództwa, na skutek uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 5 k.c.

dowód: kserokopia wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 20 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 996/12 wraz z uzasadnieniem (k. 31 – 34, 39 – 42, 47 – 50, 55 – 28).

Pozwana I. B. od 2008 r. choruje na tarczycę. Przeprowadzono u niej operację, na skutek której wystąpiły powikłania, pozwana ma uszkodzoną strunę głosową. Leczy się onkologicznie z uwagi na nowotwór skóry, ma nadciśnienie, zespół chorób metabolicznych, przewlekłe zapalenie wątroby.

Dowód: zeznania pozwanej I. B. (k. 130 – 131), dokumentacja medyczna (k. 106 – 119).

Pozwana I. B. znajduje się w trudnej sytuacji finansowej. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym – P. i J. w P. dokonał zajęcia jej wynagrodzenia za pracę. Po dokonaniu zajęcia komorniczego wynagrodzenie za pracę pozwanej opiewa na kwotę 1170 zł netto.

Dowód: zeznania pozwanej I. B. (k. 130 – 131), zajęcie wynagrodzenia za pracę (k. 99), karta rozliczeniowa (k. 100 – 105).

Sąd ocenił dowody, jak następuje:

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się o dokumenty prywatne i urzędowe powołane powyżej. Dokumenty te należało uznać w całości za wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich, a Sąd nie znalazł podstaw do podważania ich autentyczności czy rzetelności sporządzenia. Ich moc dowodowa nie budziła wątpliwości. Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd wziął pod uwagę także przepisy art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. i w granicach ich dyspozycji uwzględnił te okoliczności zgłoszone w toku procesu przez strony, które pozostawały bezsporne, w szczególności wynikające z kserokopii przedłożonych dokumentów.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka M. B.. Świadek zeznawała w sposób rzeczowy i spójny, na okoliczności wiadome jej w związku z wykonywanym zawodem. Zeznania świadka znajdowały pokrycie w zebranych w sprawie dowodach z dokumentów.

Sąd, ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie nie oparł się na zeznaniach świadka P. K., bowiem świadek przedstawiła w sposób ogólny na czym polegają jej obowiązki oraz w jaki sposób obliczane są opłaty za dany lokal. Nie miała szczegółowej wiedzy na temat lokalu zajmowanego przez pozwanych.

Sąd ocenił jako wiarygodne zeznania pozwanej I. B.. Pozwana wskazywała na swoją trudną sytuację finansową oraz choroby, na które cierpi. Zeznania pozwanej znalazły potwierdzenie w przedłożonej przez nią dokumentacji komorniczej oraz medycznej.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanego P. B., z uwagi na jego nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie w dniu 13 grudnia 2016 r.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Powód dochodził zasądzenia solidarnie od pozwanych I. B., A. B. i P. B. zapłaty kwoty 28.993,42 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz kwoty 3.601,31 zł tytułem skapitalizowanych odsetek oraz solidarnie od pozwanego F. B. i pozostałych pozwanych kwoty 3.814,89 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz kwoty 975,61 zł tytułem skapitalizowanych odsetek. Powód oparł swoje żądanie o art. 18 ust. 1 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.

Oceniając roszczenia powoda należy mieć na uwadze, że Spółka Zarząd (...) Sp. z o.o. powstała w wyniku przekształcenia samorządowego zakładu budżetowego Miasta P. – Zarząd (...)Z. L. i wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością samorządowego zakładu budżetowego. Przekształcenie zakładu budżetowego w spółkę prawa handlowego nie spowodowało zmiany prawa własności nieruchomości przysługujących Miastu P.. Jakkolwiek Spółka powodowa jedynie zarządza nieruchomościami stanowiącymi w dalszym ciągu własność Miasta P. to legitymację czynną uznać należało za wykazaną w oparciu o umowę dzierżawy zawartą pomiędzy Miastem P. a (...) sp. z o.o.

W niniejszej sprawie bezsporne między stronami było, że prawomocnym wyrokiem z dnia 30 września 2009 r. wydanym w sprawie sygnaturze akt I C 601/09 Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu nakazał pozwanym, aby opróżnili, opuścili i wydali przedmiotowy lokal oraz orzekł o uprawnieniu pozwanym do otrzymania lokalu socjalnego, a nadto wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia przez gminę oferty najmu lokalu socjalnego. Okoliczność ta ma wpływ na ocenę żądania powoda, bowiem zobowiązanym do dostarczenia lokalu socjalnego pozwanym jest Gmina M. P., natomiast właścicielem lokalu zajmowanego przez pozwanym jest Miasto P., a powód zarządza przedmiotową nieruchomością. Reasumując, powód wykonujący prawa właściciela nieruchomości dochodzi od pozwanym zapłaty z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu, który pozwanym zajmowali z uwagi na niedostarczenie przez Gminę M. P. lokalu socjalnego, do czego gmina była zobowiązana na mocy prawomocnego wyroku Sądu. Takie postępowanie powoda nie może zasługiwać na ochronę prawną.

Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiągających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione. Powołany przepis ma wprawdzie charakter wyjątkowy, niemniej przewidziana w nim możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 r. sygn. II CSK 831/14). Natomiast zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Apelacyjny w Łodzi z dnia 22 stycznia 2014 r. sygn. I ACa 888/13 zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym.

W świetle powyższych uwag Sąd stwierdził, że dochodzenie roszczenia z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanym w określonej przez powoda wysokości, kształtującej się na poziomie czynszu rynkowego możliwego do uzyskania z tytułu najmu lokalu nr (...) położonego w P., przy ul. (...) jest niezgodne z obowiązującą zasadą przestrzegania i wykonywania prawomocnych wyroków Sądów. Dochodzenie należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w pełnej wysokości przez powoda, wykonującego prawa właściciela – Miasta P., w sytuacji gdy Gmina M. P. nie wykonała ciążącego na niej z mocy ustawy, a nadto skonkretyzowanego w prawomocnym wyroku Sądu obowiązku zaoferowania pozwanym umowy najmu lokalu socjalnego jest nie do zaakceptowania. Uwzględnienie takich roszczeń prowadziłoby bowiem do całkowitego przerzucenia odpowiedzialności za niewykonanie wyroku przez gminę na pozwanym. W takiej sytuacji gmina w ogóle nie byłaby zainteresowana wykonaniem prawomocnego wyroku i przedstawieniem oferty umowy lokalu najmu socjalnego, ponieważ mogłaby uzyskiwać od pozwanym odszkodowanie za korzystanie z lokalu w pełnej wysokości. Niewykonanie wyroku wiązałoby się w konsekwencji z brakiem jakiegokolwiek sankcji – gmina uzyskiwałaby czynsz w dotychczasowo naliczanej wysokości. Biorąc pod uwagę całokształt okoliczności niniejszej sprawy – niewykonanie prawomocnego wyroku przez gminę od 7 lat, ciężką sytuację materialną pozwanym (co zostało potwierdzone m.in. poprzez przyznanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego), sytuację zdrowotną pozwanej I. B.,

dotychczasową sytuację rodziny B., brak zainteresowania sytuacją pozwanych ze strony pracowników powoda, uznać należy, że podniesiony przez pozwanych zarzut nadużycia prawa podmiotowego przysługującego powodowi znajduje uzasadnienie w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu, okres który upłynął od dnia wydania wyroku eksmisyjnego przyznającego prawo do lokalu socjalnego do dnia wytoczenia powództwa (około 7 lat), uzasadnia przyjęcie, że Gmina M. P. pozostaje w zwłoce z dostarczeniem pozwanym lokalu socjalnego. Powód jako reprezentujący prawa właściciela nieruchomości miał możliwość rozwiązania trudnej sytuacji pozwanych, chociażby, w sytuacji gdy Gmina M. P. nie mogła zaproponować oferty najmu lokalu socjalnego, poprzez zaproponowanie obniżenia stawki czynszu za zajmowany lokal do wysokości stawki czynszu odpowiadającej ustalonej dla najmu lokali socjalnych.

Oceniając podniesiony przez pozwanych zarzut naruszenia prawa podmiotowego przez powoda, Sąd uznał, że jest on uzasadniony w części. Uwzględnienie powyższego zarzutu w całości prowadziłoby do sytuacji, w której pozwani faktycznie korzystając z lokalu będącego pod zarządem powoda nie ponosiliby żadnych opłat z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowego lokalu oraz z tytułu mediów związanych z korzystaniem z lokalu. Sąd ocenił, że w odniesieniu do pozwanych, z uwagi na długotrwałe oczekiwanie przez nich na przedstawienie oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, zasadnym jest przyjęcie, że dochodzony pozwem okres (od dnia 1 czerwca 2013 r. do 31 października 2015r.), stawki odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu na poziomie stawki najmu lokalu socjalnego, tj. w kwocie 2,45 zł/m². Biorąc pod uwagę powierzchnię zajmowanego lokalu - 52,56 m², czynsz należny powodowi powinien kształtować się na poziomie 128,77 zł, nie jak przyjmował powód w kwocie 409,97 zł. Jednocześnie Sąd uznał, że pozwani byli zobowiązani do ponoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokalu tj. opłat za media w postaci centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, ścieki oraz gospodarowanie odpadami w wysokości naliczonej przez powoda. Powyższe opłaty są niezależne od właściciela nieruchomości, który uiszcza je na rzecz podmiotów oferujących dostęp do mediów. Korzystali z nich wyłącznie pozwani, zatem winni zwrócić ich równowartość zapłaconą przez powoda.

Przyjmując należną powodowi stawkę czynszu w kwocie 128,77 zł oraz opłaty za media w wysokości naliczonej przez powoda, Sąd obliczył, że wysokość roszczeń powoda kształtuje się w następującej wysokości: od miesiąca czerwca 2013 r. do końca marca 2014 r. 735,25 zł x 10 miesięcy, co w przeliczeniu daje kwotę 7.352,50 zł, od kwietnia 2014 r. do końca sierpnia 2014 r. 740,03 zł x 5 miesięcy, co w przeliczeniu daje kwotę 3.700,15 zł, od września 2014 r. do końca grudnia 2014 r. w wysokości 773,41 zł x 4 miesiące, co w przeliczeniu daje kwotę 3.093,64 zł, od stycznia 2015 r. do końca kwietnia 2015 r. w wysokości 789,60 zł x 4 miesiące, co w przeliczeniu daje kwotę 3.158,40 zł, od maja 2015 r. do końca września 2015 r. – 569,55 zł x 5 miesięcy, co w przeliczeniu daje kwotę 2.847,75 zł oraz za październik 2015 r. kwotę 623,55 zł. Łącznie kwota jaką pozwani I. B., A. B. i P. B. są zobowiązani zapłacić powodowi kształtuje się na poziomie 20.775,99 zł, natomiast kwota za jaką odpowiada pozwany F. B. kształtuje się na poziomie 735,25 zł (za okres od 1 czerwca 2013 r. do 30 września 2013 r.) x 4 miesiące, czyli w przeliczeniu 2.941 zł.

Sąd nie uwzględnił roszczenia zasądzenia skapitalizowanych odsetek od kwoty należności dochodzonych przez powoda, biorąc pod uwagę inną kwotę ustaloną jako należną powodowi z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu oraz fakt, że wezwania do zapłaty kierowane przez powoda do pozwanych nie opiewały na całą kwotę i okres należności dochodzonych pozwem.

O odsetkach ustawowych, Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Pozwani pozostawali w zwłoce z zapłatą odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, jako świadczenia okresowego, z upływem każdego miesiąca, za które świadczenie było należne. Powód domagał się zasądzenia odsetek od dnia 1 listopada 2015 r., czyli od dnia w którym ostatnie ze świadczeń stało się wymagalne. Sąd uwzględnił w całości roszczenie powoda o zasądzenie odsetek ustawowych do dnia zapłaty.

Sąd nie podzielił stanowiska powoda, że kwoty mu należne winny zostać zasądzone od pozwanych solidarnie. Pozwani bezumownie korzystali z lokalu, którym zarząd wykonuje powód, nie łączył ich z powodem żaden stosunek prawny. Tym samym zobowiązanie do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez każdego z pozwanych

wynikało z innego stosunku faktycznego. Zgodnie z art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Żaden przepis prawa nie przewiduje solidarności zobowiązania korzystających bezumownie z lokalu, zobowiązanie to nie może także wynikać z czynności prawnej. Mając powyższe na uwadze, Sąd w punktach 1 i 2 wyroku, zasądził stosowne kwoty na rzecz powoda, z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego lub niektórych pozwanych, zwalnia w odpowiednim zakresie pozostałych pozwanych (odpowiedzialność in solidum). Powyższe jest zgodne z linią orzecniczą Sądu Najwyższego, wyrażoną m.in. w uchwale z dnia 21 października 2015 r., sygnatura III CZP 70/15, w której Sąd Najwyższy wskazał, że odpowiedzialność odszkodowawcza osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, przewidziana w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), ma charakter odpowiedzialności in solidum.

Z powyżej przytoczonych względów Sąd w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 4. wyroku, na podstawie art. 102 k.p.c., nie obciążając nimi pozwanych. Sąd ocenił, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, pozwalający na nieobciążenie pozwanych kosztami. Sąd miał na uwadze ciężką sytuację finansową wszystkich pozwanych, chorobę pozwanej I. B., młody wiek pozostałych pozwanych, a także okoliczności niniejszej sprawy, w tym wpływające na uwzględnienie zarzutu naruszenia prawa podmiotowego przez powoda (art. 5 k.c.).

Sąd, w punkcie 5 wyroku, nie uwzględnił wniosku dłużników o rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty. Art. 320 k.p.c. pozwalający na rozłożenie świadczenia na raty ma charakter wyjątkowy i wymaga wystąpienia szczególnie uzasadnionych wypadków, a także dokonania pod tym kątem oceny zarówno dłużnika jak i wierzyciela. Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego w Krakowie, wyrażone w wyroku z dnia 18 grudnia 2015 r., sygnatura I ACa 1245/15, zgodnie z którym rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty opiera się na założeniu, że orzeczenie będzie mogło być wykonane w ratach bez potrzeby przeprowadzania egzekucji albowiem pozwany będzie w stanie spełnić zasądzone świadczenie w dłuższym okresie czasu w częściach. Założenie to więc musi opierać się na pewnej prognozie co do możliwości wygenerowania przez pozwaną przychodów w przyszłości. W niniejszej sprawie pozwani nie przedstawili żadnej propozycji harmonogramu spłaty rat, którą mogliby ponieść. Nie wykazali także, aby taka możliwość realnie istniała. To na pozwanych, zgodnie z regułą art. 6 k.c. ciążył ciężar dowodu w tym zakresie. W ocenie Sądu, na podstawie przeprowadzonych dowodów, sytuacja materialna pozwanych nie pozwala na przyjęcie, że wydłużenie okresu spłaty należności na rzecz powoda pozwoli na spełnienie zasądzonego świadczenia bez konieczności wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Sąd dostrzegł trudną sytuację materialną pozwanych, jednakże nie znalazł podstaw do zastosowania art. 320 k.p.c.

SSR Anna Mikołajczak

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

a. (...)

b. pozwanej I. B.,

3. (...)

P., dnia 24 lutego 2017 r.

SSR Anna Mikołajczak