

Sygn. akt XII C 663 / 19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2020 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia SO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Piotr Józwik**

po rozpoznaniu w dniu 30.06.2020 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **R. S., J. K. i K. S.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego R. S. na rzecz powoda **27 903, 31 zł** (dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset trzy złote, trzydzieści jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi w sposób następujący:

- od kwoty 25 516, 59 zł – od dnia 02.04.2019 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 2 386, 72 zł – od dnia 30.07.2019 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo w stosunku do pozwanego R. S.;

III. oddala w całości powództwo w stosunku do pozwanych J. K. i K. S.;

IV. zasądza od powoda:

a) na rzecz pozwanego R. S. **172, 17 zł** kosztów procesu,

b) na rzecz pozwanej J. K. **5 417 zł** kosztów procesu,

c) na rzecz pozwanej K. S. **5 417 zł** kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód Gmina W. wniósł o zasądzenie od pozwanych R. S. i J. K. 44 067, 55 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 35 325, 45 zł – od dnia 02.09.2018 r.,

- od kwoty 8 742, 10 zł – od dnia wniesienia pozwu,

zasądzenie od pozwanych R. S., J. K. i K. S. 34 158, 01 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 22 425, 28 zł – od dnia 02.09.2018 r.,
 - od kwoty 11 732, 73 zł – od dnia wniesienia pozwu,
- a także o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że pozwani zamieszkują w lokalu należącym do powoda, położonym przy ul. (...) we W. bez tytułu prawnego. W związku z bezumownym zajmowaniem lokalu zgodnie z art. 18 § 1 i 2 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów pozwani zobowiązani są do uiszczania co miesiąc odszkodowania w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Wysokość należności z tytułu opłat ulegała zmianie, o której powód informował pozwanych zawiadomienia o zmianie wysokości odszkodowania i opłat niezależnych od wynajmującego. Powód informował również pozwanych o rozliczeniu kosztów zużytych mediów w okresach wskazanych w informacji.

W stosunku do pozwanej K. S. powód dochodzi należności po osiągnięciu przez nią pełnoletności.

Powód wskazał, że dochodzi należności za okres od listopada 2010 r. do marca 2019 r.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym dnia 07.08.2019 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu:

1) nakazał pozwanym R. S. i J. K., aby zapłacili na rzecz Gminy W. 44 067, 55 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 35 325, 45 zł – od dnia 02.09.2019 r. do dnia zapłaty,**
- od kwoty 8 742, 10 zł – od dnia 30.07.2019 r. do dnia zapłaty,**

z tym, że zapłata dokonana przez któregokolwiek z pozwanych zwalnia drugiego pozwanego z zobowiązania do wysokości zapłaconej kwoty;

2) nakazał pozwanym R. S., J. K. i K. S., aby zapłacili na rzecz Gminy W. 34 158, 01 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 22 425, 28 zł – od dnia 02.09.2019 r. do dnia zapłaty,**
- od kwoty 11 732, 73 zł – od dnia 30.07.2019 r. do dnia zapłaty,**

z tym, że zapłata dokonana przez któregokolwiek z pozwanych zwalnia pozostałych pozwanych z zobowiązania do wysokości zapłaconej kwoty;

3) nakazał pozwanym R. S., J. K. i K. S., aby zapłacili na rzecz Gminy W. 1 999, 21 zł kosztów procesu, z tym, że zapłata dokonana przez któregokolwiek z pozwanych zwalnia pozostałych pozwanych z zobowiązania do wysokości zapłaconej kwoty, oraz nakazał pozwanym R. S. i J. K., aby zapłacili na rzecz Gminy W. 2 578, 79 zł dalszych kosztów procesu, z tym, że zapłata dokonana przez któregokolwiek z pozwanych zwalnia pozostałych pozwanych z zobowiązania do wysokości zapłaconej kwoty.

W sprzeczności od powyższego nakazu zapłaty pozwani wniesli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwani zarzucili:

1. brak udowodnienia roszczenia poprzez nieudowodnienie skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, co mogłoby skutkować naliczaniem opłat za bezumowne korzystanie z lokalu;

2. przedawnienie roszczeń powoda naliczonych przed dniem 30.07.2017 r.;

3. brak legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanych J. K. i K. S. z uwagi na fakt, iż pozwane w spornym okresie nie korzystały pozaumownie ze wskazanego lokalu, a powód nie udowodnił rzeczywistego korzystania z lokalu przez pozwane;

4. niewykazanie przez powoda, iż pozwane w spornym okresie rzeczywiście pozaumownie korzystały z lokalu;

5. nieudowodnienie istnienia roszczenia;

6. nieudowodnienie wymagalności roszczenia z uwagi na fakt, iż powód nie przedłożył do pozwu potwierdzeń odbioru dokumentów rozliczeniowych, a dołączone potwierdzenia nie wskazują, jakich dokumentów dotyczą;

7. nieudowodnienie wymagalności roszczenia z uwagi na fakt, iż powód nie przedłożył do pozwu zawiadomień o rozliczeniu kosztów poboru wody z indywidualnych wodomierzy, a także potwierdzeń odbioru zawiadomień o zmianie opłat kierowanych do pozwanych J. K. i K. S.;

8. brak wykazania sposobu księgowania wpłat dokonywanych przez pozwanego R. S. oraz brak wykazania sposobu naliczania odsetek i ich kapitalizacji, pomimo iż jego to roszczenie, w którym nie ma wskazanego terminy zapłaty, wynikają one z czynności faktycznych, a nie prawnych, w związku z czym brak jest terminu, od którego powód może rościć sobie zapłatę odsetek.

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał powództwo w całości. Wskazał, że pozwany R. S. w dniu 01.10.2019 r. zawarł z powodem ugodę, na mocy której uznał roszczenie powoda (§ 1 ugody) i zrzekł się możliwości korzystania z zarzutu przedawnienia (§ 1 ust. 3 ugody). Powód odniósł się także do zarzutu nieudowodnienia roszczenia. Podniósł, iż gdyby pozwane faktycznie nie zamieszkiwały w lokalu, winny były się z niego wymeldować.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

W lokalu przy ul. (...) zameldowani na pobyt stały są:

- R. S., urodz. (...) – od dnia 21.03.1985 r.,

- J. K., urodz. (...) – od dnia 17.08.1992 r.,

- K. S., urodz. (...) – od dnia 15.11.1996 r.,

- W. K., urodz. (...) – od dnia 04.10.2012 r.

/ dowód: historia zameldowania – k. 17 /

R. S. prowadził firmę remontową. W 2010 r. jego firma upadła, pozwany nie regulował terminowo należności za korzystanie z zajmowanego mieszkania.

/ dowód: przesłuchanie pozwanego R. S. – e-protokół z dnia 30.06.2020 r. 00:00:44-

00:12:12 /

J. K. wyprowadziła się z mieszkania przy ul. (...) we W. ok. 2012 r. w wieku 20 lat. Zamieszkała u babci, później wyszła za mąż i zamieszkała w D..

/ dowód: zeznania podatkowe PIT-37 pozwanej J. K. – k. 139-146; przesłuchanie

pozwanej J. K. – e-protokół z dnia 11.02.2020 r. 00:04:17-00:10:43;

przesłuchanie pozwanego R. S. – e-protokół z dnia 30.06.2020 r. 00:00:44-

00:12:12 /

W mieszkaniu zamieszkiwali R. S., K. S., O. S. i W. B..

/ dowód: przesłuchanie pozwanego R. S. – e-protokół z dnia 30.06.2020 r. 00:00:44-

00:12:12 /

K. S. wyprowadziła się z mieszkania przy ul. (...) we W. po ukończeniu 18 lat. W 2015 r. wyjechała do Wielkiej Brytanii.

Od 13.06.2015 r. została zatrudniona przez (...) Ltd jako asystentka generalna w (...); zamieszkała w (...).

/ dowód: zaświadczenie z dnia 29.06.2015 r. – k. 147-148 przesłuchanie pozwanej J.

K. – e-protokół z dnia 11.02.2020 r. 00:04:17-00:10:43; przesłuchanie

pozwanego R. S. – e-protokół z dnia 30.06.2020 r. 00:00:44-00:12:12 /

Gmina W. naliczała opłaty za korzystanie z lokalu przy ul. (...):

- od dnia 01.03.2016 r. – 1 148, 79 zł, w tym:

- zimna woda – $24 \text{ m}^3 \times 4,84 \text{ zł} = 116,16 \text{ zł}$,

- ścieki – $24 \text{ m}^3 \times 5,95 \text{ zł} = 142,80 \text{ zł}$

- podgrzanie wody – $10,8 \text{ m}^3 \times 9,90 \text{ zł} = 106,92 \text{ zł}$,

- abon. zimna woda – 0,15 zł,

- abon. ścieki – 0,08 zł,

- c.o. – $63,09 \text{ m}^2 \times 3,30 \text{ zł} = 208,20 \text{ zł}$,

- gaz – $1 \text{ m}^3 \times 6 \text{ osób} \times 7,00 \text{ zł} = 42 \text{ zł}$,

- odszkodowanie – $63,09 \text{ m}^2 \times 7,59 \text{ zł} = 478,85 \text{ zł}$,

- gospodarowanie odpadami – $63,09 \text{ m}^2 \times 0,85 \text{ zł} = 53,63 \text{ zł}$;

- od dnia 01.07.2017 r. – 1 197, 37 zł, w tym:

- zimna woda – $24 \text{ m}^3 \times 4,84 \text{ zł} = 116,16 \text{ zł}$,

- ścieki – $24 \text{ m}^3 \times 5,95 \text{ zł} = 142,80 \text{ zł}$

- podgrzanie wody – $10,8 \text{ m}^3 \times 9,90 \text{ zł} = 106,92 \text{ zł}$,

- abon. zimna woda – 0,15 zł,

- abon. ścieki – 0,08 zł,
- c.o. – $63,09 \text{ m}^2 \times 3,30 \text{ zł} = 208,20 \text{ zł}$,
- gaz – $1 \text{ m}^3 \times 6 \text{ osób} \times 7,00 \text{ zł} = 42 \text{ zł}$,
- odszkodowanie – $63,09 \text{ m}^2 \times 8,36 \text{ zł} = 527,43 \text{ zł}$,
- gospodarowanie odpadami – $63,09 \text{ m}^2 \times 0,85 \text{ zł} = 53,63 \text{ zł}$;
- od dnia 01.08.2017 r. – 1 220, 05 zł, w tym:
 - zimna woda – $24 \text{ m}^3 \times 4,84 \text{ zł} = 116,16 \text{ zł}$,
 - ścieki – $24 \text{ m}^3 \times 5,95 \text{ zł} = 142,80 \text{ zł}$
 - podgrzanie wody – $10,8 \text{ m}^3 \times 12 \text{ zł} = 129,60 \text{ zł}$,
 - abon. zimna woda – 0,15 zł,
 - abon. ścieki – 0,08 zł,
- c.o. – $63,09 \text{ m}^2 \times 3,30 \text{ zł} = 208,20 \text{ zł}$,
- gaz – $1 \text{ m}^3 \times 6 \text{ osób} \times 7,00 \text{ zł} = 42 \text{ zł}$,
- odszkodowanie – $63,09 \text{ m}^2 \times 8,36 \text{ zł} = 527,43 \text{ zł}$,
- gospodarowanie odpadami – $63,09 \text{ m}^2 \times 0,85 \text{ zł} = 53,63 \text{ zł}$;
- od dnia 01.07.2018 r. – 1 234, 04 zł, w tym:
 - zimna woda – $24 \text{ m}^3 \times 5,16 \text{ zł} = 123,84 \text{ zł}$,
 - ścieki – $24 \text{ m}^3 \times 5,95 \text{ zł} = 142,80 \text{ zł}$
 - podgrzanie wody – $10,8 \text{ m}^3 \times 12 \text{ zł} = 129,60 \text{ zł}$,
 - abon. zimna woda – 0,15 zł,
 - abon. ścieki – 0,08 zł,
- c.o. – $63,09 \text{ m}^2 \times 3,40 \text{ zł} = 214,51 \text{ zł}$,
- gaz – $1 \text{ m}^3 \times 6 \text{ osób} \times 7,00 \text{ zł} = 42 \text{ zł}$,
- odszkodowanie – $63,09 \text{ m}^2 \times 8,36 \text{ zł} = 527,43 \text{ zł}$,
- gospodarowanie odpadami – $63,09 \text{ m}^2 \times 0,85 \text{ zł} = 53,63 \text{ zł}$.

Rozliczenie kosztów zużycia wody za okres od 31.12.2016 r. do 30.06.2017 r. dało w wyniku nadwyżkę w kwocie 216, 13 zł.

Rozliczenie zużycia wody za okres od 30.06.2017 r. do 31.12.2017 r. dało w wyniku nadwyżkę w kwocie 867, 43 zł.

Rozliczenie zużycia wody za okres od 31.12.2017 r. do 30.06.2018 r. dało w wyniku nadwyżkę w kwocie 863, 57 zł.

/ dowód: zawiadomienia – k. 24-79 /

Pismami z dnia 14.05.2019 r., wysłanymi dnia 22.05.2019 r., powód skierował do pozwanych wezwania do zapłaty 78 225, 56 zł zaległych należności z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W..

/ dowód: wezwania do zapłaty z dnia 14.05.2019 r. – k. 80-82 /

W dniu 01.10.2019 r. Gmina W. jako wierzyciel oraz R. S., reprezentowany przez pełnomocnika W. B., jako dłużnik zawarli ugodę nr (...).

Strony ugody ustaliły, że wg stanu na 31.12.2016 r. (z uwzględnieniem późniejszych rozliczeń) zobowiązanie dłużnika z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wynosi 50 309, 35 zł, w tym:

a) 31 579, 47 zł – należność główna,

b) 18 729, 88 zł – odsetki.

Ponadto strony oświadczyły, że z tytułu kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań dłużnik obowiązany jest do zapłaty 5 545, 52 zł.

Dłużnik oświadczył, że nie wnosi zastrzeżeń wobec wskazanych kwot, uznaje je za bezsporne i jednocześnie zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia.

Dłużnik w okresie 12 miesięcy od dnia podpisania ugody zobowiązał się zapłacić na rzecz wierzyciela 20 123, 74 zł, tj. 40 % łącznej kwoty zobowiązania oraz zobowiązał się do zapłaty ww. kosztów.

Pod warunkiem wywiązania się dłużnika z ww. zobowiązania wierzyciel miał umorzyć dłużnikowi 30 185, 61 zł, tj. 60 % zobowiązania.

Strony oświadczyły, że zawarcie ugody nie stanowi podstawy do wstrzymania przez wierzyciela czynności windykacyjnych w stosunku do zadłużenia nie objętego ugodą (tj. powstałego z tytułu korzystania z lokalu po dniu 31.12.2016 r.).

/ dowód: ugoda nr (...) z dnia 01.10.2019 r. – k. 117-118; upoważnienie z dnia

20.09.2019 r. – k. 119-120; przesłuchanie pozwanego R. S. – e-protokół z

dnia 30.06.2020 r. 00:00:44-00:12:12 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Powód dochodzi od pozwanych zapłaty odszkodowania za korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) bez tytułu prawnego.

Co do zasady zgłoszone żądanie należy uznać za usprawiedliwione, jednakże wyłącznie w stosunku do pozwanego R. S. i nie za pełen okres objęty pozwem.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 23.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Natomiast zgodnie z art. 18 ust. 2 uopl odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Powód nie przedłożył odpisu z księgi wieczystej potwierdzającego stan prawny lokalu przy ul. (...), w szczególności przysługiwanie mu prawa własności do tego lokalu. Pozwani jednak nie zaprzeczyli tej okoliczności, na żadnym etapie nie zakwestionowali, iż jest to lokal komunalny, R. S. zawarł z Gminą ugodę dotyczącą tego lokalu, a zatem prawo własności powoda należy traktować jako fakt przyznany.

W przypadku lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odszkodowanie odpowiada czynszowi regulowanemu ustalaniem na zasadach przewidzianych w uchwałach rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali komunalnych.

Niezasadne były zarzuty pozwanych dotyczące braku wykazania wypowiedzenia umowy najmu oraz braku wymagalności roszczenia powoda.

Przywołany przepis art. 18 ust. 1 uopl przewiduje zobowiązanie do odszkodowania po stronie osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, niezależnie od tego, czy posiadały one wcześniej taki tytuł. Ponadto pozwani nie przedstawili żadnego dowodu wskazującego, aby któreś z nich było kiedykolwiek najemcą tego lokalu. Należy zwrócić uwagę na specyfikę lokalu, który stanowi część mieszkaniowego zasobu gminy. W przypadku takiego lokalu odszkodowanie za bezumowne korzystanie ustalone jest dokładnie na tych samych zasadach, jak czynsz najmu, który Gmina pobierałaby na podstawie umowy. Nie ma zatem większego znaczenia, czy pozwani korzystają lub korzystali z lokalu w ramach stosunku umownego czy też bez zawarcia umowy najmu. Osoby, które zajmują lokal komunalny, korzystają z niego, zaspokajają potrzeby mieszkaniowe swoje i członków rodziny powinny ponosić koszt tegoż korzystania, o ile nie uzyskały wyrażnej zgody dysponenta lokalu na korzystanie z niego nieodpłatnie.

Jak wynika z art. 18 ust. 1 uopl, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu powinno być uiszczane co miesiąc. Stosownie do art. 669 § 2 kc czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia miesiąca; tak samo – w drodze analogii – należy ujmować termin płatności odszkodowania za bezumowne korzystanie – 10 dzień miesiąca można uznać a termin świadczenia wynikający z właściwości (natury) zobowiązania.

Należności za korzystanie z lokalu mieszkalnego mają charakter świadczeń okresowych. Dotyczy to zarówno czynszu najmu, jak i odszkodowania za bezumowne korzystanie. Wobec powyższego świadczenie takie podlega trzyletniemu przedawnieniu (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 07.03.2014 r., IV CNP 33/13; z dnia 09.11.2012 r., IV CSK 303/12; z dnia 18.05.2012 r., IV CSK 490/11). Za usprawiedliwiony należy zatem uznać zarzut pozwanych dotyczący przedawnienia roszczenia dochodzonego przez powoda za okres wcześniejszy niż trzy lata poprzedzające złożenie pozwu – tj. przed 30.07.2016 r. (nie 2017 r., jak w sprzeciwie). Jeżeli chodzi o pozwanego R. S., powód powołał się na zawarcie w dniu 01.10.2019 r. ugody obejmującej w szczególności uznanie roszczenia i zrzeczenie się zarzutu przedawnienia. Ugoda ta wiąże jednak wyłącznie jej strony, czyli Gminę W. i R. S., nie ma natomiast znaczenia dla oceny relacji pomiędzy Gminą a pozwanymi J. K. i K. S.. W stosunku do obu tych pozwanych roszczenie powoda dotyczące należności sprzed 30.07.2016 r. jest przedawnione i z tego tylko względu – stosownie do art. 117 § 2 kc – pozwane mogą skutecznie uchylić się od zaspokojenia tegoż roszczenia.

Natomiast, jeżeli chodzi o dalszy okres – od 31.07.2016 r. – należy podzielić zarzut pozwanych, iż powód nie wykazał, aby zajmowały one mieszkanie przy ul. (...). Po tym, jak w sprzeciwie od nakazu upominawczego (stanowiącym swoistą odpowiedź na pozew) pozwane zaprzeczyły, aby zamieszkiwały w spornym okresie w tym mieszkaniu, inicjatywa dowodowa powróciła na stronę powoda i to powód powinien udowodnić, kto zajmuje lokal, aby móc żądać od pozwanych odszkodowania. Tymczasem powód żadnych dowodów w tym zakresie (np. zeznań świadków mieszkających w sąsiednich lokalach) nie zaferował, ograniczył się jedynie do odwołania się do zapisów ewidencji ludności (meldunku). Tymczasem fakt zameldowania, nawet na pobyt stały, nie stanowi jeszcze o zamieszkiwaniu,

zwłaszcza jeżeli zameldowanie nastąpiło w związku z urodzeniem dziecka i nie zostało już później anulowane lub zmienione. Z kolei z dokumentów przedłożonych przez pozwane oraz zeznań pozwanej J. K. i zeznań pozwanego R. S. wynika, że J. K. nie zamieszkuje przy ul. (...) od ok. 2012 r., zaś K. S. od 2015 r. przebywa w Wielkiej Brytanii.

Z tych przyczyn pozwane nie mogą być postrzegane jako osoby zajmujące lokal pomimo ustania tytułu prawnego, od których powodowa Gmina mogłaby domagać się odszkodowania odpowiadającego wysokości możliwego do pobrania czynszu najmu.

Swoje roszczenie oparte o art. 18 ust. 1 uopl powód może skierować wyłącznie wobec pozwanego R. S.. Pozwany nie kwestionował ani faktu zamieszkiwania w lokalu komunalnym ani tego, że nie uiszczał regularnie należności za korzystanie z tego lokalu.

Jednak również w stosunku do tego pozwanego roszczenie powoda nie jest usprawiedliwione za cały okres objęty żądaniem pozwu. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powoda, któremu powód przeciwstawił kontrzarzut uznania roszczenia i zrzeczenia się zarzutu przedawnienia roszczenia. Stanowisko powoda nie jest trafne. Powód powołał się na ugodę zawartą dnia 01.10.2019 r. W tej dacie przedawnione już były roszczenia dotyczące należności sprzed 30.07.2016 r. Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 2 kc bieg przedawnienia przerywa się przez uznanie roszczenia. Oznacza to, że uznanie ma nastąpić w okresie, gdy przedawnienie jeszcze biegnie, a nie po upływie terminu przedawnienia. Ugoda z dnia 01.10.2019 r. może być traktowana jako tzw. uznanie właściwe, ale nie skutkujące przerwaniem przedawnienia. Natomiast, skoro przedawnienie już nastąpiło, stosownie do art. 117 § 2 kc dłużnik może zrzec się skorzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże ugoda została zawarta w dniu 01.10.2019 r., kiedy to zarzut przedawnienia został już zgłoszony – w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniesionym w dniu 09.09.2019 r. W związku z tym nie można uznać zrzeczenia się zarzutu przedawnienia roszczeń dotyczących odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za skuteczny.

Przede wszystkim jednak należy zwrócić uwagę na treść ugody. Obejmuje ona należności do 31.12.2016 r. Pokrywają się one z pozwem, którym Gmina zażądała należności od listopada 2010 r. Skoro pozwany uznał roszczenie powoda, powód powinien cofnąć pozew. Nie czyniąc tego, naraża się na oddalenie powództwa. Niezależnie od tego, strony ustaliły w ugodzie, że pozwany w okresie 12 miesięcy od dnia zawarcia ugody, tj. do dnia 01.10.2020 r. zapłaci powodowi 20 123, 74 zł, tj. 40 % zaległości, oraz 5 545, 52 zł. Jeżeli pozwany wykona to zobowiązanie zgodnie z ustaleniami, to powód umorzy mu pozostałą część zaległych świadczeń, tj. 60 %. Oznacza to, że roszczenie powoda za okres do 31.12.2016 r. jest w chwili obecnej – czyli w dacie orzekania wyznaczającej zgodnie z art. 316 § 1 kpc stan sprawy będący podstawą jej rozstrzygnięcia – przedwczesne (niewymagalne), to zaś prowadzi do oddalenia powództwa.

Powód może zatem uzyskać zaspokojenie roszczenia o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez pozwanego R. S. za okres od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.03.2019 r.

Dokonując oceny wysokości tego roszczenia, należy posłużyć się przedstawioną przez powoda kartoteką finansową oraz zawiadomieniami o wysokości opłat. Sąd nie podzielił zarzutu pozwanych co do niewykazania doręczenia tychże zawiadomień. Przeciwnie, powód dołączył potwierdzenia odbioru:

- dnia 18.06.2018 r. (k. 26) zawiadomienia o zmianie stawek od 01.07.2018 r., czyli pisma z dnia 01.06.2018 r. (k. 25),
- dnia 25.07.2017 r. (k. 32) zawiadomienia o zmianie stawek od 01.08.2017 r., czyli pisma z dnia 14.07.2017 r. (k. 31),
- dnia 10.02.2017 r. (k. 35) zawiadomienia o zmianie stawek od 01.07.2017 r., czyli pisma z dnia 04.02.2017 r. (k. 34),
- dnia 25.02.2016 r. (k. 43) zawiadomienia o zmianie stawek od 01.03.2016 r., czyli pisma z dnia 06.02.2016 r. (k. 42).

Potwierdzenia te wskazują, że zawiadomienia o wysokości odszkodowania i opłat związanych z bezumownym korzystaniem z lokalu były pozwanego regularnie dostarczane.

Ustalając wysokość należności przypadającej powodowi, Sąd wziął pod uwagę wysokość miesięcznych opłat wynikającą z zawiadomień, a także wyniki rozliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dotyczące okresu od 01.01.2017 r. W zawiadomieniach o rozliczeniu tych kosztów powód wskazywał, że, jeżeli na koncie opłat występują zaległości, nadwyżka wynikająca z rozliczenia zostaje zaliczona na pokrycie zobowiązań wobec Gminy W.. Nadwyżki te (nadpłaty) powinny zatem pokrywać zaległości za kolejne miesiące, poczynając od 01.2017 r.

Trzeba jednakże wskazać, iż w zawiadomieniach za okres 2016-2018 powód przyjmował opłatę za gaz jako iloczyn 6 osób i stawki bazowej 7,00 zł. Nie wiadomo, które konkretnie osoby powód uwzględniał jako zamieszkałe w lokalu. We wskazanym okresie lokal zajmowały trzy osoby: R. S., W. B. i O. S.. Każdorazowa suma podana w zawiadomieniu podlega pomniejszeniu o 21 zł (3 x 7,00 zł).

Rozliczenie zobowiązania pozwanego obrazuje tabela:

miesiąc	naliczenie	korekta	opóźnienie	kwota odsetek
01.2017	1.148,79 zł - 21,00 zł = 1.127,79 zł		1.127,79 zł 11.01-02.10.2017 - 265 dni x 7 % 911,66 zł 03.10.2017-05.04.2018 - 185 dni x 7 % 44,23 zł 06.04.2018-31.08.2018 - 148 dni x 7 %	57,32 zł 32,35 zł 1,26 zł
02.2017	1.127,79 zł		1.127,79 zł 11.02.2017-31.08.2018 - 567 dni x 7 % 308,45 zł 01.09.2018-02.03.2019 - 183 dni x 7 %	122,64 zł 10,83 zł
03.2017	1 127,79 zł		1127,79 11.03.2017-02.03.2019 - 722 dni x 7 %	156,16 zł

04.2017	1 127,79 zł		1127,79 11.04.2017-02.03.2019 - 691 dni x 7 %	149,46 zł
05.2017	1.127,79 zł - 823,22 zł = 304,57 zł		1127,79 11.05.2017-02.03.2019 - 661 dni x 7 % 304,57 zł 03.03-01.04 - 30 dni x 7 %	142,97 zł 1,75 zł
06.2017	1.127,79 zł		11.06.2017- 01.04.2019 - 660 dni x 7 %	142,75 zł
07.2017	1.197,37 zł - 21,00 = 1.176,37 zł		11.07.2017-01.04.2019 - 630 dni x 7 %	142,13 zł
08.2017	1.220,05 zł - 21,00 zł = 1.199,05 zł		11.08.2017-01.04.2019 - 599 dni x 7 %	137,74 zł
09.2017	1.199,05 zł		12.09.2017-01.04.2019 - 567 dni x 7 %	130,38 zł
02.10.2017		216,13 zł – zaliczone w całości na należność za 01.2017		1.227,74 zł
10.2017	1.199,05 zł		11.10.2017-01.04.2019 - 538 dni z 7 %	123,72 zł

11.2017	1.199,05 zł		11.11.2017-01.04.2019 - 507 dni x 7 %	116,59 zł
12.2017	1.199,05 zł		12.12.2017-01.04.2019 - 476 dni x 7 %	109,46 zł
01.2018	1.199,05 zł		11.01.2018-01.04.2019 - 446 dni x 7 %	102,56 zł
02.2018	1.199,05 zł		11.02.2018-01.04.2019 - 415 dni x 7 %	95,43 zł
03.2018	1.199,05 zł		11.03.2018-01.04.2019 - 387 dni x 7 %	88,99 zł
05.04.2018		867,43 zł – zaliczone w całości na należność za 01.2017		
04.2018	1.199,05 zł		11.04.2018-01.04.2019 - 356 dni x 7 %	81,86 zł
05.2018	1.199,05 zł		11.05.2018-01.04.2019 - 326 dni x 7 %	74,97 zł
06.2018	1.199,05 zł		12.06.2018 -01.04.2019 - 294 dni x 7 %	67,61 zł
07.2018	1.234,04 zł – 21,00 zł = 1.213,04		11.07.2018-01.04.2019 - 265 dni x 7 %	61,65 zł
08.2018	1.213,04 zł		11.08.2018-01.04.2019	54,44 zł

			- 234 dni x 7 %	
31.08.2018		863,57 zł – zaliczone na: - 44,23 zł za 01.2017, - 819,34 zł za 02.2017		977,28 zł
09.2018	1.213,04 zł		11.09.2018-01.04.2019 - 203 dni x 7 %	47,23 zł
10.2018	1.213,04 zł		11.10.2018-01.04.2019 - 173 dni x 7 %	40,25 zł
11.2018	1.213,04 zł		11.11.2018-01.04.2019 - 142 dni x 7 %	33,03 zł
12.2018	1.213,04 zł		11.12.2018-01.04.2019 - 112 dni x 7 %	26,06 zł
01.2019	1.213,04 zł		11.01.2019-01.04.2019 - 81 dni x 7 %	18,84 zł
02.2019	1.213,04 zł		12.02.2019-01.04.2019 - 49 dni x 7 %	11,40 zł
02.03.2019		3.387,25 zł: - 308,45 zł za 02.2017, - 1.127,79 zł za 03.2017, - 1.127,79 zł za 04.2017, - 823,22 zł za 05.2017		

03.2019	1.213,04 zł		12.03.2019-01.04.2019 - 21 dni x 7 %	94,89 zł
	25.516,59 zł			2.386,72 zł

Zatem zobowiązanie pozwanego z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) za okres od 01.01.2017 r. do 31.03.2019 r. wynosi 25 516, 59 zł, zaś skapitalizowane odsetki za opóźnienie naliczone do dnia 01.04.2019 r. wynoszą 2 386, 72 zł, co daje sumę 27 903, 31 zł.

Na podstawie art. 481 § 1 kc powodowi przysługują dalsze ustawowe odsetki za opóźnienie liczone w sposób następujący:

- od kwoty 25 516, 59 zł – od dnia 02.04.2019 r. do dnia zapłaty – powód naliczył odsetki za opóźnienie do dnia 01.04.2019 r.,
- od kwoty 2 386, 72 zł – od dnia 30.07.2019 r. do dnia zapłaty – stosownie do art. 482 § 1 kc dalszych odsetek od zaległych odsetek można domagać się po wytoczeniu powództwa – pozew w tej sprawie został wniesiony dnia 30.07.2019 r.

Dalej idące powództwo w stosunku do pozwanego R. S. podlegało oddaleniu.

Natomiast powództwo w stosunku do pozwanych J. K. i K. S. podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach procesu należało wobec tego orzec:

- w stosunku do pozwanego R. S. – na podstawie art. 100 kpc wobec częściowego uwzględnienia roszczenia,
- w stosunku do pozwanych J. K. – na podstawie art. 100 kpc.

W stosunku do pozwanego R. S. powód wygrał sprawę w 35, 67 %. Koszty procesu po stronie powoda objęły: opłatę od pozwu – 3 912 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – 5 400 zł, tj. łącznie 9 312 zł, z czego 35, 67 % wynosi 3 312, 59 zł. Koszty procesu po stronie pozwanego objęły: wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na przywołanej podstawie prawnej – 5 400 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, z czego 64, 33 % wynosi 3 484, 76 zł. Różnica między wskazanymi kwotami wynosi 172, 17 zł na rzecz pozwanego.

Natomiast obu pozwany J. K. i K. S. przysługuje zwrot kosztów procesu obejmujących: wynagrodzenie pełnomocnika – 5 400 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

Pomimo reprezentowania przez tego samego pełnomocnika każdemu z pozwanych przysługuje odrębnie zwrot kosztów zastępstwa procesowego (zob. postanowienia: Sądu Najwyższego z dnia 10.10.2012 r., I CZ 105/12; Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 08.01.2013 r., I ACa 427/14; Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22.06.2016 r., I ACz 1042/16).

Mając powyższe na uwadze Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.