

Sygn. akt XXV C 2040/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2019 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia SO Monika Włodarczyk
Protokolant:	sekretarz sądowy Małgorzata Żaczekiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 09 października 2019 r. w Warszawie

sprawy z powództwa **G. P., J. P. (1)**

przeciwko **A. S.**

o zapłatę

- zasądza od A. S. na rzecz G. P. kwotę 41 602,24 zł (czterdzieści jeden tysięcy sześćset dwa złote dwadzieścia cztery grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 października 2017 r. do dnia zapłaty;
- zasądza od A. S. na rzecz J. P. (1) kwotę 36 650,37 zł (trzydzieści sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych trzydzieści siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 października 2017 r. do dnia zapłaty;
- oddala powództwo G. P. w pozostałym zakresie;
- oddala powództwo J. P. (1) w pozostałym zakresie;
- zasądza od A. S. na rzecz G. P. i J. P. (1) kwotę po 2 938,70 zł (dwa tysiące dziewięćset trzydzieści osiem złotych siedemdziesiąt groszy) na rzecz każdego z nich tytułem zwrotu kosztów procesu;
- nakazuje Skarbowi Państwa – Sądowi Okręgowemu w Warszawie zwrócić G. P. kwotę 18,12 zł (osiemnaście złotych dwanaście groszy) tytułem niewykorzystanej zaliczki.

Sygn. akt **XXV C 2040/17**

UZASADNIENIE

Pozwem z 13 października 2017 r. (data nadania przesyłki pocztowej k. 91) G. P. i J. P. (1) wystąpili przeciwko A. S. o zapłatę kwoty 119 402,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając roszczenie strona powodowa podała, iż wynika ono z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), którego własność powodowie nabyli w drodze nabycia spadku po zmarłym M. P. (1). Pozwana do chwili śmierci spadkodawcy, zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu na zasadzie użyczenia. Po śmierci M. P. (1), mimo wielokrotnych prośb spadkobierców, pozwana odmawiała wydania i opuszczenia lokalu. Żądanie obejmuje odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu (5 000,00 zł miesięcznie) oraz opłaty dodatkowe należne wspólnocie za okres od 01 marca 2016

r. do 31 maja 2017 r. (objęte wcześniejszym wezwaniem do zapłaty) a także za okres od 01 czerwca 2017 r. do września 2017 r. - łącznie 19 miesięcy. Powodowie oparli swoje żądanie na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości opiewa na łączną kwotę 95 000,00 zł (5 000,00 zł x 19 miesięcy) zaś z tytułu odszkodowania uzupełniającego – opłat niezależnych od właściciela związanych z eksploatacją lokalu – opłat czynszowych uiszczonych do wspólnoty mieszkaniowej - 18 000,00 zł. Strona powodowa domagała się nadto skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności comiesięcznego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu powodów należnych od dnia wymagalności każdej z płatności według stanu na dzień 05 października 2017 r. w łącznej wysokości 5 536,73 zł, zgodnie z załączoną do pozwu tabelą nr 1 (pozew – k. 2-9).

A. S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana zakwestionowała powództwo o zapłatę co do zasady oraz wysokości. Podniosła, że wezwanie do opróżnienia lokalu zostało jej doręczone 08 sierpnia 2016 r. wobec czego brak jest podstaw do żądania odszkodowania za okres od 01 marca 2016 r. do sierpnia 2016 r., w którym to okresie powodowie nie wypowiedzieli umowy użyczenia lokalu. Pozwana wskazała nadto, że dopiero z dniem doręczenia jej pisma z 20 marca 2017 r. mogła poznać informację, że strona powodowa domagać będzie się od niej odszkodowania. Strona pozwana wywodziła także, iż sporne roszczenie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, gdyż pozwana przez 18 lat pozostawała ze spadkobiercą we wspólnym pożyciu, opiekując się zmarłym w okresie jego choroby. W związku z powyższym na zasadzie art. 5 k.c. powództwo winno zostać oddalone.

Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut potrącenia roszczenia powodów z roszczeniem pozwanej o zwrot kosztów poniesionych przez nią z tytułu sprawowania opieki nad spadkodawcą, w tym zwrotu wynagrodzenia (odpowiedź na pozew – k. 106-109).

W toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska, ustosunkowując się do zarzutów oraz twierdzeń przeciwnika procesowego. Pozwana dodatkowo kwestionowała tytuł prawny powodów do przedmiotowego lokalu.

Pismem z dnia 18 stycznia 2018 r. strona powodowa sprecyzowała, że wnosi o zasądzenie od pozwanej na rzecz G. P. kwoty 62 967,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kwoty 56 440,96 zł na rzecz J. P. (1) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Powodowie wskazywali nadto, że w zakres odszkodowania wchodzi także bezumowne korzystanie z dwóch miejsc postojowych oraz komórki lokatorskiej (pismo procesowe powodów z 19 stycznia 2018 r. – k. 122-128; pismo procesowe pozwanej z 09 lutego 2018 r. - k. 156-157; pismo procesowe powodów precyzujące powództwo z 04 kwietnia 2018 r. – k. 215-222; pismo procesowe powodów precyzujące powództwo z 19 marca 2019 r. – k. 322-323; pismo procesowe powodów z 12 sierpnia 2019 r. – k. 401-404).

Sąd ustalił, co następuje:

Lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...) stanowił własność M. P. (1), z którym A. S. od 1998 roku prowadziła wspólne gospodarstwo domowe, pozostając w nieformalnym związku. Pozwana na zasadzie użyczenia od 2001 roku korzystała z tegoż lokalu mieszkalnego oraz jednego miejsca postojowego. Z drugiego miejsca postojowego korzystał M. P. (1) (okoliczność bezsporna; dowód: odpis zupełny z księgi wieczystej – k. 149-152, wyjaśnienia pozwanej A. S. w charakterze strony – nagranie rozprawy z 9 października 2019 r. godz. 00:38:38 k. 443v, wyjaśnienia powoda J. P. (1) w charakterze strony – nagranie rozprawy z 9 października 2019 r. godz. 00:30:38 k. 443).

M. P. (1) przez kilka lat zmagał się z problemami zdrowotnymi, w tym cukrzycą, prostatą i przewlekłym zapaleniem oskrzeli. Z tego powodu wymagał opieki drugiej osoby od około 5 lat. W tym czasie A. S. opiekowała się swoim partnerem, chodziła z nim do lekarzy, podawała mu insulinę, mierzyła poziom cukru (dowód: kopia pisma G. P. z 01 grudnia 2012 r. - k. 205, wyjaśnienia pozwanej A. S. w charakterze strony – nagranie rozprawy z 9 października 2019 r. godz. 00:46:40 k. 444).

Początkowo – przez około 6 lat, tj. do około 2005 r. – pozwana pracowała u M. P. (1). Później wykonywała pracę na umowę zlecenie na rzecz M. P. (1), od którego otrzymywała comiesięczne wynagrodzenie (dowód: wyjaśnienia pozwanej A. S. w charakterze strony – nagranie rozprawy z 9 października 2019 r. godz. 00:55:31 k. 444).

W okresie wspólnego zamieszkiwania pozwana od czasu do czasu regulowała płatności za energię elektryczną (dowód: wyjaśnienia pozwanej A. S. w charakterze strony – nagranie rozprawy z 9 października 2019 r. godz. 00:55:31 k. 444).

W dniu 10 czerwca 2014 r. M. P. (1) darował A. S. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, położonego w W. przy ul. (...) o powierzchni 28 m². Wartość darowizny została określona na kwotę 160 550,00 zł. Lokal jest przystosowany do celów mieszkaniowych. Pozwana została również uposażona z tytułu umowy ubezpieczenia zawartej przez M. P. (1) na kwotę 800 000 zł (dowód: kopia umowy darowizny z 10 czerwca 2014 r. - k. 37-39; kopia uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego (...) w W. z 21 kwietnia 2017 r. – k. 140, wyjaśnienia pozwanej A. S. w charakterze strony – nagranie rozprawy z 9 października 2019 r. godz. 00:46:40 k. 444, wyjaśnienia powoda G. P. w charakterze strony – nagranie rozprawy z 9 października 2019 r. godz. 00:17:47 k. 443).

M. P. (1) zmarł 09 lutego 2016 r. Spadkobiercami zmarłego są syn G. P. oraz wnuk J. P. (1), dziedziczący po 1/2 części spadku (dowód: kopia aktu poświadczenia dziedziczenia – k. 21-23).

Po śmierci partnera, pozwana jako uposażona uzyskała około 600 000,00 zł z tytułu umowy ubezpieczenia na życie zawartej przez M. P. (1) (okoliczność bezsporna; dowód: kopia uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego (...) w W. z 21 kwietnia 2017 r. – k. 141, wyjaśnienia pozwanej A. S. w charakterze strony – nagranie rozprawy z 16 października 2019 r. godz. 00:52:03 k. 444).

Pismem z 21 lipca 2016 r. powodowie wezwali pozwaną do niezwłocznego, nie później niż w terminie do dnia 01 sierpnia 2016 r. opuszczenia i wydania spadkobiercom M. P. (1) lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...). Powodowie w treści pisma powiadomili pozwaną, że są spadkobiercami zmarłego na mocy aktu poświadczenia dziedziczenia z 09 marca 2016 r. zaś przedmiotowe wezwanie należy traktować jako wypowiedzenie umowy użyczenia. Pozwana odebrała wezwanie 08 sierpnia 2016 r. (dowód: kopia wezwania z 21 lipca 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 24-26; zpo – k. 27-28, wyjaśnienia pozwanej A. S. w charakterze strony – nagranie rozprawy z 9 października 2019 r. godz. 00:38:38 k. 443v).

Do czasu skierowania w/w pisma powodowie akceptowali zamieszkiwanie pozwanej w lokalu, uznając, iż jest to okres niezbędny do znalezienia przez A. S. lokalu, do którego mogłaby się przeprowadzić. Rozmawiali z pozwaną o konieczności opuszczenia przez nią spornego lokalu (dowód: wyjaśnienia G. P. w charakterze strony – nagranie rozprawy z dnia 9 października 2019 r. godz. 00:10:26 k. 442v, wyjaśnienia J. P. (1) w charakterze strony – nagranie rozprawy z 9 października 2019 r. godz. 00:30:38 k. 443v).

25 stycznia 2017 r. A. S. skierowała do Sądu Rejonowego (...) w W. wniosek o uchylenie aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego 09 marca 2016 r. przez asesora notarialnego M. H., zastępcę notariusza J. H., Rep. A (...). Pozwana wskazała w uzasadnieniu tegoż wniosku, że zmarły przed śmiercią sporządził testament, w którym powołał ją do spadku. Spadkobiercy zmarłego wnosili o oddalenie tegoż wniosku jako bezpodstawnego. Do chwili obecnej przedmiotowa sprawa nie została zakończona. W jej toku nie został złożony i nie został odnaleziony testament, na który powoływała się pozwana (dowód: wniosek o uchylenie aktu poświadczenia dziedziczenia – k. 196-201; odpowiedź na wniosek – k. 206-212, wyjaśnienia powoda G. P. w charakterze strony – nagranie rozprawy z 9 października 2019 r. godz. 00: (...) k. 442v).

Powodowie pismem z 20 marca 2017 r. dokonali ustalenia wysokości miesięcznej opłaty z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z ww. lokalu mieszkalnego, określając opłatę na kwotę 5 000,00 zł miesięcznie, którą należy powiększyć o koszty związane z eksploatacją lokalu, w tym opłaty za media oraz płatności do wspólnoty mieszkaniowej. Strona powodowa wezwała jednocześnie pozwaną do zapłaty kwoty 60 000,00 zł tytułem zaległych

opłat za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 01 marca 2016 r. do 28 lutego 2017 r. Dodatkowo pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 11 423,32 zł tytułem opłat należnych Wspólnocie Mieszkaniowej za okres od marca 2016 r. do lutego 2017 r. (dowód: kopia wezwania do zapłaty – k. 62-63; potwierdzenie nadania z 20 marca 2017 r. – k. 64).

Pismem z 13 czerwca 2017 r. powodowie ponowili wezwanie do zapłaty, wzywając pozwaną do uiszczenia opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz opłat eksploatacyjnych za kolejny okres (dowód: kopia wezwania do zapłaty z 13 czerwca 2017 r. – k. 65-66).

Wyrokiem z 21 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy (...) w W. nakazał A. S. opuścić, opróżnić oraz wydać G. P. i J. P. (1) lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W.. Sąd orzekł, iż A. S. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego (dowód: kopia wyroku Sądu Rejonowego (...) w W. z 21 kwietnia 2017 r., II C 1648/16 wraz z pisemnym uzasadnieniem – k. 138-145).

Apelacja A. S. od w/w orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 18 maja 2018 r. (okoliczność bezsporna, wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie sygn. akt XXVII Ca 2158/17).

A. S. opróżniła, opuściła i wydała powodom jako spadkobiercom lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W. w dniu 17 września 2018 r. (dowód: kopia protokołu z czynności komornika – k. 305-306).

Czynsz najmu spornego lokalu mieszkalnego możliwy do osiągnięcia przez powodów w okresie marzec 2016 r. – wrzesień 2017 r. wynosił po 5 210,00 zł miesięcznie i obejmował również opłatę czynszową podlegającą uiszczeniu na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Czynsz najmu miejsca postojowego posadowionego przy ul. (...) w W. możliwy przez powodów do osiągnięcia w analogicznym okresie wynosił po 250,00 zł miesięcznie (dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości B. D.– k. 344-363; ustna opinia uzupełniająca – k. 418v-419).

Pozwana po śmierci M. P. (1) (luty 2016) zaprzestała opłacania czynszu za sporny lokal należnego Wspólnocie Mieszkaniowej, regulowała natomiast należności za energię elektryczną. W marcu 2016 r. saldo czynszowe wykazywało nadpłatę w wysokości 438,99 zł. Począwszy od kwietnia 2016 r. na koncie lokalu zaczęły pojawiać się zaległości w płatności czynszu (za kwiecień figuruje zaległość w kwocie - 458,25 zł).

Należność z tytułu czynszu płatnego do Wspólnoty Mieszkaniowej w okresie od kwietnia 2016 r. do grudnia 2016 r. wynosiła 7 583,67 zł (458,25 zł + [897,24 x 8] – 52,25 zł [nadpłata za media] – k. 40). Powód G. P. tytułem płatności czynszowych wpłacił do wspólnoty w dniu 29 lipca 2016 r. kwotę 6 000,00 zł. Bilans za rok 2016 wykazywała niedopłatę w wysokości 1 078,22 zł (dowód: kartoteka księgowa za 2016 r. – k. 40-41; wydruk z potwierdzenia przelewu – k. 43, wyjaśnienia pozwanej A. S. w charakterze strony – rozprawa 9 października 2019 r. godz. 00:38:38 k. 443v).

Należność z tytułu czynszu płatnego do Wspólnoty Mieszkaniowej w okresie od stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r. wynosiła łącznie 8 539,03 zł ([897,24 zł x 3] + [974,60 zł x 6] = 2 691,72 zł + 5 847,60 zł).

Powód G. P. tytułem płatności czynszowych wpłacił do wspólnoty 21 kwietnia 2017 r. kwotę 6 000,00 zł. J. P. (1) z tego samego tytułu uiścił w dniu 08 maja 2017 r. także kwotę 6 000,00 zł (dowód: kartoteka lokalu za 2017 r. – k. 42, 227-228; wydruki z przelewów – k. 44-45).

Łączna wysokość czynszu należna Wspólnocie Mieszkaniowej w związku z użytkowaniem spornego lokalu, faktycznie wniesiona przez powodów w okresie od marca 2016 r. do 30 września 2017 r. wynosiła 16 122,99 zł (dowód: kartoteka księgowa za 2016 r. – k. 40-41; wydruk z potwierdzenia przelewu – k. 43; kartoteka lokalu za 2017 r. – k. 42, 227-228; wydruki z przelewów – k. 44-45).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów urzędowych, prywatnych oraz wydruków, oraz wyjaśnień powodów i pozwanej złożonych w charakterze strony. Jedynym dokumentem spornym w niniejszym postępowaniu, kwestionowanym przez pozwaną był akt poświadczenia dziedziczenia, stanowiący dowód tego, iż powodowie są spadkobiercami M. P. (1), przysługuje im prawo własności spornego lokalu mieszkalnego oraz miejsc postojowych. Pozwana do dnia zamknięcia rozprawy w żaden sposób nie podważyła mocy dowodowej tegoż dokumentu urzędowego stanowiącego dowód tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.). To, iż w innym postępowaniu sądowym pozwana powołuje się na sporządzenie przez spadkodawcę testamentu notarialnego, modyfikującego krąg osób powołanych do dziedziczenia po M. P. (2) w żaden sposób nie wpływa na wartość dowodową omawianego dokumentu i tym samym ustalenia Sądu, co do podmiotów którym przysługuje własność wspomnianego lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego.

W ocenie Sądu na uwzględnienie nie zasługiwał również wniosek pozwanej o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania mającego na celu podważenie aktu poświadczenia dziedziczenia. Powielić należy w tym zakresie argumentację zawartą

w uzasadnieniu wyroku orzekającego eksmisję pozwanej ze spornego lokalu (k. 143). Poza subiektywnymi twierdzeniami pozwanej, brak było jakichkolwiek obiektywnych przesłanek mogących wskazywać, iż M. P. (1) sporządził testament, wyłączający ustawowy porządek dziedziczenia. Przedmiotowa okoliczność nie została wykazana do dnia zamknięcia rozprawy, przez co brak było przesłanek do zastosowania instytucji zawieszenia postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.

Sąd pominął dowody w postaci wydruków z ogłoszeń najmu nieruchomości podobnych. Wobec sporu co do faktów wymagających wiadomości specjalnych dowodem na okoliczność wysokości możliwego do osiągnięcia przez pozwanych czynszu najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego była opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

Pochylając się nad złożoną opinią pisemną oraz ustną opinią uzupełniającą złożoną na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2019 r., Sąd nie znalazł uzasadnionych podstaw do podważenia wniosków z nich wynikających. Biegła sądowa szacując wysokość możliwego do osiągnięcia na rynku (...) czynszu najmu lokalu mieszkalnego wzięła pod rozwagę wszystkie czynniki cenotwórcze takie jak metraż lokalu, stan techniczny, lokalizacja. Opinia pisemna oraz ustna opinia uzupełniająca zawierają logiczne uzasadnienie, przyczyny dla których biegła przyjęła takie a nie inne założenia przy opiniowaniu, wpływające na wartość ustalanego odszkodowania. W ramach ustnej opinii biegła ustosunkowując się do zarzutów pozwanej dodatkowo wyjaśniła, iż powierzchnia lokalu stanowiła podstawę do uznania przedmiotowej cechy za słabą, standard techniczny lokalu stanowił cechą dobrą, podobnie jak rozkład pomieszczeń. Natomiast rodzaj budynku i jego otoczenie stanowiło o bardzo dobrej cesze lokalu. W ramach próbkę porównawczej biegła uwzględniła nieruchomości o powierzchni od 60 do 170 m. Wyjaśniając w/w rozbieżność w zakresie powierzchni podała, że nie miała ona wpływu na wysokość czynszu najmu liczonego za metr powierzchni albowiem przy takich metrażach przedmiotowe stawki są zbliżone. Ponadto biegła odniosła się do zarzutu pozwanej dotyczącego stanu technicznego lokalu z uwagi na pęknięty sufit wskazując, iż jest to wada usuwalna, przez co nie wpływa na stawkę czynszu, czy atrakcyjność lokalu.

Jak już wskazano powyżej za podstawę ustaleń Sąd przyjął również wyjaśnienia powodów, w zakresie w jakim przyznali, iż na początku, tj. do wysłania pisma z dnia 21 lipca 2016 r. przychylił się na prośbę pozwanej do jej pozostania w lokalu do czasu kiedy A. S. znajdzie sobie inny lokal, akceptując fakt, iż korzysta z całego lokalu. Podane w w/w części okoliczności oraz motywacja, którą kierowali się powodowie umożliwiając zamieszkiwanie pozwanej w spornym lokalu przez okres do lipca 2016 r., w ocenie Sądu są logiczne i kompatybilne z dokumentami, tj. treścią pisma z 21 lipca 2016 r., przez co brak jest podstaw do ich kwestionowania.

W ocenie Sądu również wyjaśnienia złożone przez pozwaną zasługują na przymiot wiarygodności za wyjątkiem twierdzeń odnoszących się do kwestii sporządzenia przez M. P. (1) testamentu, w którym do całego spadku miałyby powołać wyłącznie A. S.. Jak już zwrócono uwagę powyżej, ani w toku niniejszego postępowania, ani też w postępowaniu o uchylenie aktu poświadczenia dziedziczenia testament o podanej treści nie został ujawniony, przez co

przedmiotowej okoliczności nie można było uznać za udowodnioną. Pozostałe twierdzenia dotyczące relacji pozwanej z M. P. (1), zasad wspólnego zamieszkiwania, świadczenia przez nią pomocy w/w, a także zakresu jej uposażenia (środki finansowe wynikające z polisy, darowizna nieruchomości) znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, przez co brak było podstaw do ich kwestionowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Formułując roszczenie o zapłatę, strona powodowa początkowo opierała swoje żądania na art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W końcowej fazie postępowania powodowie jako alternatywną podstawę swoich roszczeń wskazywali art. 225 i 230 k.c. (vide: str. 4 pisma procesowego z 04 kwietnia 2018 r. – k. 218).

W ocenie Sądu zastosowanie w niniejszym przypadku znajduje wyłącznie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z o ochronie praw lokatorów. Odpowiedzialność tę kwalifikuje się jako odpowiedzialność *ex contractu*, opartą na zasadach art. 471 k.c., za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do korzystania z niego, zmodyfikowaną postanowieniami dotyczącymi wysokości (odpowiadającej wysokości czynszu - art. 18 ust. 1 u.o.p.l.) i sposobu spełniania (co miesiąc - art. 18 ust. 1 u.o.p.l.) świadczenia odszkodowawczego.

Asumpt do przyjęcia powyższej kwalifikacji prawnej roszczeń stanowi fakt, iż pozwana przez kilkanaście lat korzystała z lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego na mocy umowy użyczenia zawartej z M. P. (1). Pozwana pozostawała z właścicielem rzeczy w wieloletnim nieformalnym związku, prowadziła wspólne gospodarstwo domowe. Wspomniane okoliczności wypełniają zatem dyspozycję art. 710 k.c., prowadząc przy tym do wniosku, iż umowa użyczenia została zawarta w sposób dorozumiany na czas nieoznaczony. W ocenie Sądu śmierć użyczającego nie prowadziła do ustania użyczenia albowiem w miejsce użyczającego do stosunku użyczenia wstąpili jego spadkobiercy (tak np. K. Osajda, J. Górecki, Komentarz do art. 715 Kodeksu cywilnego, Legalis 2014). Wskazać wypada, iż o ile użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej lub służebność osobista nie podlegają dziedziczeniu w razie śmierci uprawnionego z tytułu tych praw, o tyle śmierć zobowiązanego nie powoduje ich zgaśnięcia, tzn. trwają one ze zmienionym podmiotem po stronie właściciela rzeczy oddanej w użytkowanie lub służebność osobistą. Z tej perspektywy dochodzi bowiem do dziedziczenia prawa własności wraz z jego obciążeniami (tak też prof. dr hab. Edward Gniewek, prof. dr hab. Piotr Machnikowski, Komentarz do art. 922 Kodeksu Cywilnego rok wydania 2018 r.).

Podstawa wypowiedzenia umowy użyczenia przez powodów wynika z przepisów art. 365¹ k.c., który stanowi, iż zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Przedmiotowy przepis, mający charakter bezwzględnie obowiązującego, znajduje bowiem zastosowanie w przypadku umów zawartych na czas nieoznaczony, w których wzajemne zobowiązania stron mają charakter świadczeń ciągłych, a ich postanowienia nie przewidują wprost możliwości wypowiedzenia umowy (tak też Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 27 stycznia 2017 r., sygn. akt I ACa 822/16, niepubl.). W związku z powyższym, pozwana – dopiero wobec skutecznego doręczenia pisma pełnomocnika powodów wzywającego do opuszczenia lokalu utraciła tytuł prawny do jego zajmowania.

Tym samym pozwana musiała zostać zakwalifikowana jako lokator w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, co w rezultacie uprawniało powodów do oparcia swojego roszczenia odszkodowawczego na wskazanej powyżej regulacji art. 18 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Na powyższe wskazał również Sąd Najwyższy w wyroku składu 7 sędziów z dnia 25 kwietnia 2018 r. sygn. akt III CA 1/18 uznając, iż art. 18 ust. 1 powołanej ustawy ma zastosowanie do tych osób zajmujących lokal, które wcześniej legitymowały się prawnorodzinnym lub obligacyjnym tytułem do zajmowania lokalu, innym niż najem (niepubl.). Jak wskazał Sąd Najwyższy w odniesieniu od uregulowanej w art. 18 ust 1 i 2 cyt. ustawy odpowiedzialności odszkodowawczej osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, jest to odpowiedzialność *ex contractu*, oparta na zasadach określonych w art. 471 k.c., za naruszenie obowiązku zwrotu

lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do korzystania z niego, która uległa modyfikacji postanowieniami dotyczącymi wysokości szkody i sposobu spełniania świadczenia odszkodowawczego. Z chwilą wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu powstaje obowiązek jego niezwłocznego zwrotu przez byłego lokatora właścicielowi.

Ponadto w uzasadnieniu uchwały z dnia 6 grudnia 2012 r. (sygn. akt III CZP 72/12, publ. OSNC z 2013 r. Nr 6 poz. 71) Sąd Najwyższy podniósł, iż art. 18 ust. 1 cyt. ustawy jest przepisem szczególnym w stosunku, zależnie od przyjętej koncepcji charakteru przewidzianej

w nim odpowiedzialności, do przepisów regulujących generalne zasady odpowiedzialność kontraktowej (art. 471 k.c.) i tzw. roszczeń uzupełniających (art. 224 i 225 k.c.). Wskazuje na to jego treść i lokalizacja w szczególnej w stosunku do Kodeksu cywilnego ustawie. Przepis ten stanowi szczególną regulację dotyczącą rekompensaty za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Nie powinien on zatem być interpretowany - w myśl paremii *exceptionis non sunt extendendae* - rozszerzająco ani też stosowany analogicznie. Rozwinięciem tego przepisu są jego ustępy drugi i trzeci. Wskazują na to jego treść i struktura art. 18 cyt. ustawy Artykuł 18 ust. 2 nawiązuje do ustępu pierwszego, z kolei ustęp trzeci do ustępów pierwszego i drugiego. Łącznie tworzą one pewną normatywną całość. Niezależnie od tego, z art. 18 ust. 1 cyt. ustawy wynika zasada pełnej rekompensaty uszczerbku majątkowego. Wspomniana rekompensata jest możliwa, z powodu z natury rzeczy niemożliwej restytucji naturalnej, tylko w formie odszkodowania.

W świetle powyższego wyводу podzielić należy stanowisko, iż przepisy kodeksu cywilnego, tj. art. 224 k.c. i 225 k.c. znajdują zastosowanie wyłącznie w przypadku wejścia przez dany podmiot w posiadanie nieruchomości bez jakiegokolwiek uprzedniego tytułu prawnego (najem, dzierżawa, użyczenie), która to dyspozycja nie odpowiada okolicznościom ustalonym w niniejszej sprawie.

Należy przy tym zastrzec na marginesie, że bez względu na przyjętą podstawę prawną roszczenia o zapłatę comiesięcznego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego, ich wymagalność należy liczyć nie od dnia śmierci M. P. (1) lecz od dnia 08 sierpnia 2016 r., tj. od daty skutecznego wypowiedzenia pozwanej przez powodów umowy użyczenia i wezwania do opuszczenia

i wydania lokalu powodom. W przypadku oparcia żądań powodów na przepisach ww. ustawy, z dniem 08 sierpnia 2016 r. pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania lokalu. Jeżeli natomiast rozpatrywać roszczenia powodów pod kątem art. 224 k.c., art. 225 k.c. i 230 k.c., należałoby przyjąć, że w tożsamej dacie, pozwana stała się posiadaczem w złej wierze. Do momentu wypowiedzenia umowy użyczenia, pozwaną należałoby traktować jako posiadacza

w dobrej wierze. Nadmienić wypada również, iż strona powodowa poza własnymi twierdzeniami nie przedstawiła żadnego dowodu świadczącego o tym, iż przed odebraniem przez pozwaną pisma z 21 lipca 2016 r. kierowała w stosunku do użytkownika wezwania do opuszczenia nieruchomości stanowiącej własność spadkodawcy, co mogłoby wskazywać na wolę wypowiedzenia przez powodów umowy użyczenia. Podkreślić również wypada, iż w toku składania wyjaśnień w charakterze strony powodowie sami przyznali, iż początkowo godzili się na zajmowanie lokalu przez pozwaną, tj. do czasu pozyskania (znalezienia) przez nią lokalu mieszkalnego. Nie chcieli jej wyrzucać, lecz jak przyznali chodziło o danie jej trochę czasu na wyprowadzkę. Zdaniem powodów wpływ kilku miesięcy był odpowiedni na podjęcie przez pozwaną działań w zakresie poszukania innego lokalu (godz. 00:30:38, 00:35:51, 00:17:47 k. 443-443v). W świetle powyższego w ocenie Sądu zaprezentowana postawa powodów, pomimo twierdzeń o kierowaniu przed 21 lipca 2016 r. wezwań do opuszczenia spornego lokalu, potwierdza, iż *de facto* do czasu wystosowania do pozwanej w/w pisma, złożonego do akt sprawy, zawierającego jednoznaczną treść, potwierdza, iż akceptowali przebywanie pozwanej

w lokalu, co odbywało się za ich wiedzą i zgodą.

Przechodząc już do zakresu przysługujących powodom roszczeń w związku z korzystaniem przez pozwaną ze spornego lokalu wskazać należy, iż zgodnie z ustępem pierwszym art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Wskazana regulacja stanowi ogólną podstawę dochodzenia naprawienia szkody

od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego. Na mocy zaś art. 18 ust. 2 ustawy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

Wyjaśnić należy, iż właściciel lokalu ma prawo do odszkodowania składającego się z dwóch składników. Dla określenia pierwszego składnika odpowiednia jest wysokość czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Chodzi tym samym o rynkowy czynsz najmu lokalu o zbliżonych cechach. Powyższe odpowiada utraconym korzyściom określanym mianem *lucrum cessans* i stanowi to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby przedmiotowy lokal oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy). Nie ma natomiast znaczenia, czy właściciel rzeczywiście opróżniony lokal by wynajął (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 8 marca 2017 r. sygn. akt I ACA 1358/16 niepubl.). Zgodnie natomiast z treścią zdania drugiego art. 18 ust. 2 cyt. ustawy, stanowiącego o odszkodowaniu uzupełniającym, wskazać należy, iż jest ono ograniczone do rzeczywistej straty (*damnum emergens*). Do strat, o których mowa w art. 18 ust. 2 zd. 2 cyt. ustawy, część autorów zalicza szkody związane z dewastacją lokalu lub budynku (Bończak-Kucharczyk, Ochrona praw lokatorów, 2017, s. 471; C. Podsiadlik, Roszczenia odszkodowawcze, s. 938). Przede wszystkim jednak odszkodowanie uzupełniające obejmuje opłaty niezależne od właściciela. Zdaniem F. Zolla, M. Olczyk i M. Pecyny trudno wskazać inne kategorie strat poza opłatami niezależnymi od właściciela. W ich ocenie celowe zniszczenie wyposażenia lokalu uzasadnia odpowiedzialność na podstawie ogólnych reguł deliktowych (Zoll, Olczyk, Pecyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów, s. 239–240). Odszkodowanie uzupełniające ma zaś wyrównać to, czego właściciel nie jest w stanie otrzymać z odszkodowania zastępującego czynsz (M. Olczyk, Sytuacja prawna, s. 347).

Z powyższego wynika, że odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego może swym zakresem obejmować tzw. opłaty eksploatacyjne jeśli stanowią one element szkody poniesionej przez właściciela i nie została ona wyrównana w ramach uzyskanego czynszu wolnorynkowego. Istnienie szkody w tym zakresie wymaga jednak indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu. Pozostaje bowiem kwestią konkretnych ustaleń, czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel - przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu - może uzyskać dodatkowo od najemcy także należności pokrywające w całości lub w części tzw. opłaty eksploatacyjne lub innych opłat uiszczanych na rzecz wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 czerwca 2015 r. V ACA 296/14, Lex nr 1856553; uchwała Sądu Najwyższego z 16 maja 2012 r., III CZP 12/12, OSNC z 2012 r. Nr 12 poz. 138, Lex nr 1148242).

Wskazując na termin płatności przedmiotowego świadczenia odwołać się należy do art. 18 ust. 1 cyt. ustawy, który jednoznacznie określa, że "odszkodowanie" ma być płatne co miesiąc, przez co ma ono charakter okresowy. Powyższe uzasadnia stosowanie trzyletniego terminu przedawnienia wynikającego z art. 118 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z 9 listopada 2012 r., sygn. akt IV CSK 303/12, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z 18 maja 2012 r., sygn. akt IV CSK 490/11, niepubl.).

W niniejszej sprawie powodowie domagali się od pozwanej zapłaty za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, przy czym przy obliczeniu dochodzonego odszkodowania powodowie uwzględniali dwa elementy składowe: I. czynsz najmu rozumiany jako utracone korzyści które mogliby uzyskać w przypadku dysponowania lokalem na cele związane z najmem – w wysokości 5 000,00 zł miesięcznie (art. 187 k.p.c. w zw. z art. 321 k.p.c.); II. poniesione koszty opłat eksploatacyjnych wnoszonych do wspólnoty mieszkaniowej w okresie od marca 2016 r. do września 2017 r.

Według złożonej opinii biegłej sądowej powodowie mogli oczekiwać w spornym okresie czynszu najmu na poziomie około 5 210,00 zł miesięcznie w przypadku lokalu mieszkalnego oraz kwoty 250,00 zł w przypadku czynszu najmu miejsca postojowego. Powodowie mimo wyniku postępowania dowodowego nie zmodyfikowali swoich roszczeń w zakresie utraconych na skutek bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego korzyści, podtrzymując żądanie zapłaty kwoty po 5 000,00 zł miesięcznie za okres od marca 2016 r. do września 2017 r. Mając na względzie poczynione ustalenia, według których pozwana utraciła tytuł prawny do lokalu z dniem 08 sierpnia 2016 r. oraz treść żądań powodów, Sąd ustalił odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego w okresie od 08 sierpnia 2016 r. do 17 września 2017 r. w wysokości po 5 000,00 zł miesięcznie. Żądanie

strony powodowej nie obejmowało natomiast odszkodowania za bezumowne korzystanie z miejsca postojowego (takie roszczenie mimo kwestionowania opinii biegłej sądowej nie zostało wprowadzone formalnie do postępowania). Sąd ustalając wysokość omawianego żądania na łączną kwotę 68 709,50 zł przyjął następujące wyliczenia:

- a. za 23 dni sierpnia 2016 r. – 3 709,50 zł ($[23 \text{ dni} \times 100 : 31 \text{ dni}] \times 5\,000,00 \text{ zł} = 74,19\% \times 5\,000,00 \text{ zł}$),
- b. za okres wrzesień 2016 r. - wrzesień 2017 r. – 65 000,00 zł (13 miesięcy \times 5 000,00 zł),

Każdemu z powodów należy się tym samym stosownie do przysługującego udziału spadkowego kwota po 34 354,75 zł ($1/2 \times 68\,709,50 \text{ zł}$).

Pochylając się natomiast nad żądaniem powodów w zakresie skapitalizowanych odsetek od kwoty odszkodowania (I) należało mieć na uwadze powołany już powyżej art. 18 ust. 1 ustawy konstytuujący obowiązek co miesięcznego uiszczania odszkodowania. Dla wymagalności omawianego roszczenia (co do zasady) ustawa o ochronie praw lokatorów nie wymaga uprzedniego wezwania do zapłaty (art. 481 k.c.), ustawodawca przyjął bowiem, że osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego ma wносить odszkodowanie za każdy miesiąc, zastosowanie znajduje więc art. 481 k.c. Właściciel może zatem dochodzić roszczeń za poszczególne miesiące bezumownego korzystania bez uprzedniego wezwania do zapłaty.

Mając na względzie, iż w przypadku bezumownego korzystania z lokalu, brak jest stosunku prawnego, który precyzowałby termin płatności czynszu najmu, zaś rzonego terminu nie precyzuje również ustawa o ochronie praw lokatorów, zdaniem Sądu należy odwołać się w drodze analogii do zasad ogólnych mających zastosowanie w takich przypadkach przy umowie najmu. W myśl art. 669 § 2 k.c. jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca. Ponadto taki termin wnoszenia opłat z tytułu najmu przyjął się zwyczajowo w obrocie prawnym, co przemawia dodatkowo za uznaniem daty płatności 10 dzień każdego miesiąca kalendarzowego. Jako końcową datę naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie Sąd przyjął 5 października 2017 r., albowiem powodowie formułując roszczenie odsetkowe dokonali kapitalizacji do w/w dnia (k. 67, 87, stanowisko na rozprawie w dniu 9 października 2019 r. godz. 00:02:43 k. 442).

W tym stanie rzeczy Sąd przyjął następujące skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie:

1. od kwoty 3 709,50 zł za okres od 11 sierpnia 2016 r. do dnia 5 października 2017 r. (421 dni opóźnienia) – 299,50 zł,
2. od kwoty 5 000,00 zł za okres od 11 września 2016 r. do 5 października 2017 r. (390 dni opóźnienia) – 373,97 zł,
3. od kwoty 5 000,00 zł za okres od 11 października 2016 r. do 5 października 2017 r. (360 dni opóźnienia) – 345,21 zł,
4. od kwoty 5 000,00 zł za okres od 11 listopada 2016 r. do 5 października 2017 r. (329 dni opóźnienia) – 315,48 zł,
5. od kwoty 5 000,00 zł za okres od 11 grudnia 2016 r. do 5 października 2017 r. (299 dni opóźnienia) – 286,71 zł,
6. od kwoty 5 000,00 zł za okres od 11 stycznia 2017 r. do 5 października 2017 r. (268 dni opóźnienia) – 256,99 zł,
7. od kwoty 5 000,00 zł za okres od 11 lutego 2017 r. do 5 października 2017 r. (237 dni opóźnienia) – 227,26 zł,
8. od kwoty 5 000,00 zł za okres od 11 marca 2017 r. do 5 października 2017 r. (209 dni opóźnienia) – 200,41 zł,
9. od kwoty 5 000,00 zł za okres od 11 kwietnia 2017 r. do 5 października 2017 r. (178 dni opóźnienia) – 170,68 zł,
10. od kwoty 5 000,00 zł za okres od 11 maja 2017 r. do 5 października 2017 r. (148 dni opóźnienia) – 141,92 zł,
11. od kwoty 5 000,00 zł za okres od 11 czerwca 2017 r. do 5 października 2017 r. (115 dni opóźnienia) – 110,27 zł,

12. od kwoty 5 000,00 zł za okres od 11 lipca 2017 r. do 5 października 2017 r. (87 dni opóźnienia) – 83,42 zł,
13. od kwoty 5 000,00 zł za okres od 11 sierpnia 2017 r. do 5 października 2017 r. (56 dni opóźnienia) – 53,70 zł,
14. od kwoty 5 000,00 zł za okres od 11 września 2017 r. do 5 października 2017 r. (24 dni opóźnienia) – 23,01 zł.

Łączna wartość skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie (suma pkt 1-14) wynosi 2 888,53 zł co oznacza, iż w zakresie skapitalizowanych odsetek od kwoty odszkodowania wyliczonego za okres 8 sierpnia 2016 r. – 30 września 2017 r. na rzecz każdego z powodów przy uwzględnieniu udziału w nieruchomości przysługującego każdemu z powodów przypada kwota po 1 444,26 zł.

W zakresie roszczenia uzupełniającego, o którym mowa w art. 18 ust. 2 zd. 2 cyt. ustawy wskazać należy, iż powodowie określili je na kwotę 18 000 zł, która odpowiadała opłatom uiszczonym na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w okresie od marca 2016 r. do września 2017 r.

Przedmiotowa kwota została uregulowana w trzech ratach, tj. w wysokości 6 000 zł w dniu 29 lipca 2016 r., 6 000 zł w dniu 21 kwietnia 2017 r. – przez G. P. oraz 6 000 zł w dniu 9 maja 2016 r. – przez J. P. (2).

W zakresie w/w kwot jako nieznajdujących pokrycia w wysokości żądanego odszkodowania określonego na 5 000 zł w ocenie Sądu zasadna była również kwota odpowiadająca uzupełnieniu do kwoty określonej przez biegłą sądową B. D., którą, jak przyznała w ramach ustnego opiniowania, powodowie mogą uzyskać miesięcznie, tj. 5 210 zł. Podkreślić jednak należy, iż w/w kwota zawiera już w sobie opłaty czynszowe należne Wspólnocie Mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, iż należność w wysokości 5 000 zł została już uwzględniona, stronie powodowej przysługuje w ramach roszczenia uzupełniającego różnica pomiędzy kwotą 5 210 zł a kwotą 5 000 zł za okres od 8 sierpnia 2016 r. do 30 września 2017 r. jako wyrównanie do kwoty opłaty czynszowej mieszczącej się w kwocie 5 210 zł. Podnieść przy tym wypada, iż powodowie nie wykazali, aby poza w/w należnością odpowiadającą czynszowi za lokal uiszczanemu do Wspólnoty Mieszkaniowej ponieśli inne szkody, których wyrównanie powinno obciążać pozwaną.

Z uwagi na powyższe przedmiotowe odszkodowanie uzupełniające zostało obliczone następująco:

- a. za 23 dni sierpnia 2016 r. – 155,80 zł ($[23 \text{ dni} \times 100 : 31 \text{ dni}] \times 210,00 \text{ zł} = 74,19\% \times 210,00 \text{ zł}$),
 - b. za okres wrzesień 2016 r. - wrzesień 2017 r. – 2 730,00 zł (13 miesięcy \times 210,00 zł),
- łącznie 2 885,80 zł.

Z uwagi na fakt, iż w/w należności były pokrywane w okresie sierpień 2016 r. – maj 2017 r. przez G. P. kwota z tytułu uzupełniającego odszkodowania przysługująca w/w odpowiada należności 2 045,80 zł, natomiast J. P. (1) za okres od czerwca 2017 r. do września 2017 r. w kwocie 840 zł.

Ustalając wysokość skapitalizowanych odsetek Sąd przyjął za początek ich naliczania odpowiednio albo dzień uiszczenia kwot po 6 000 zł, lub też datę wymagalności opłaty czynszowej zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, tj. 10 dzień danego miesiąca, w zależności od tego, która z w/w dat była późniejsza.

Naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie kształtowało się następująco:

1. od kwoty 155,80 zł za okres od 11 sierpnia 2016 r. (wpłata dokonana 29 lipca 2016 r. na poczet należności wymagalnych za sierpień 2016 r.) do dnia 5 października 2017 r. (421 dni opóźnienia) – 12,58 zł,
2. od kwoty 210,00 zł za okres od 11 września 2016 r. (wpłata dokonana 29 lipca 2016 r. na poczet należności wymagalnych za wrzesień 2016 r.) do 5 października 2017 r. (390 dni opóźnienia) – 15,71 zł,

3. od kwoty 210,00 zł za okres od 11 października 2016 r. (wpłata dokonana 29 lipca 2016 r. na poczet należności wymagalnych za październik 2016 r.) do 5 października 2017 r. (360 dni opóźnienia) – 14,50 zł,
4. od kwoty 210,00 zł za okres od 11 listopada 2016 r. (wpłata dokonana 29 lipca 2016 r. na poczet należności wymagalnych za listopad 2016 r.) do 5 października 2017 r. (329 dni opóźnienia) od kwoty 158,13 zł – 9,98 zł i za okres od 21 kwietnia 2017 r. (wpłata dokonana 21 kwietnia 2017 r. na poczet należności wymagalnych za listopad 2016 r.) do 5 października 2017 r. (168 dni opóźnienia) od kwoty 51,69 zł – 1,67 zł,
5. od kwoty 1 050 zł wymagalnej za okres grudzień 2016 r. – kwiecień 2017 r. od dnia 21 kwietnia 2017 r. (wpłata przez G. P. w dniu 21 kwietnia 2017 r. w kwocie 6 000 zł zaliczona na poczet czynszu za w/w okres) do 5 października 2017 r. (168 dni opóźnienia) – 33,83 zł,
6. od kwoty 210,00 zł za okres od 11 maja 2017 r. (wpłata przez G. P. w dniu 21 kwietnia 2017 r. na poczet należności wymagalnej w maju 2017 r.) do 5 października 2017 r. (148 dni opóźnienia) – 5,96 zł,
7. od kwoty 210,00 zł za okres od 11 czerwca 2017 r. (wpłata dokonana przez J. P. (1) 9 maja 2017 r. na poczet należności wymagalnej za czerwiec 2017 r.) do 5 października 2017 r. (115 dni opóźnienia) – 4,63 zł,
8. od kwoty 210,00 zł za okres od 11 lipca 2017 r. (wpłata dokonana przez J. P. (1) 9 maja 2017 r. na poczet należności wymagalnej za lipiec 2017 r.) do 5 października 2017 r. (87 dni opóźnienia) – 3,50 zł,
9. od kwoty 210,00 zł za okres od 11 sierpnia 2017 r. (wpłata dokonana przez J. P. (1) 9 maja 2017 r. na poczet należności wymagalnej za sierpień 2017 r.) do 5 października 2017 r. (56 dni opóźnienia) – 2,26 zł,
10. od kwoty 210,00 zł za okres od 11 września 2017 r. (wpłata dokonana przez J. P. (1) 9 maja 2017 r. na poczet należności wymagalnej za wrzesień 2017 r.) do 5 października 2017 r. (24 dni opóźnienia) – 0,97 zł.

W świetle powyższego należne roszczenie odsetkowe na rzecz G. P. opiewało na kwotę 94,23 zł, natomiast na rzecz J. P. (1) na kwotę 11,36 zł.

Mając powyższe wyliczenia na uwadze oraz treść żądania sprecyzowanego pismem z 04 kwietnia 2018 r. (k. 215-216) Sąd zasądził na rzecz każdego z powodów kwotę w wysokości po 34 354,75 zł (1/2 kwoty 68 709,50 zł) tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego w okresie od 08 sierpnia 2016 r. do 30 września 2017 r. oraz kwotę po 1 444,26 zł (1/2 kwoty 2 888,53 zł) tytułem ww. skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 października 2017 r. (od dnia wniesienia pozwu k. 91) do dnia zapłaty, o których orzeczono na podstawie art. 482 § 1 k.c.

Tytułem uzupełniającego odszkodowania za okres od 8 sierpnia 2016 r. do 30 września 2017 r., Sąd zasądził na rzecz G. P. kwotę 2 045,80 zł i odsetki za opóźnienie w kwocie 94,23 zł, natomiast na rzecz J. P. (1) kwotę 840 zł i skapitalizowane odsetki za opóźnienie w wysokości 11,36 zł.

Zgodnie z art. 482 § 1 k.c. dalsze odsetki za opóźnienie od w/w kwot zasądzono od dnia 13 października 2017 r. (od dnia wniesienia pozwu k. 91) do dnia zapłaty.

Częściowemu uwzględnieniu podlegało również żądanie zapłaty przez pozwaną opłat eksploatacyjnych w okresie od marca 2016 r. do 07 sierpnia 2016 r., tj. za okres w którym, jak wyjaśniono, strony wiązała umowa użyczenia lokalu mieszkalnego. W myśl bowiem art. 713 k.c. biorąca do użytkowania była zobowiązana do ponoszenia w powyższym okresie zwykłych kosztów utrzymania rzeczy użyczonej.

Wysokość należnych wspólnocie mieszkaniowej opłat eksploatacyjnych przedstawiała się w w/w okresie następująco:

1. w marcu 2016 r. – występowała nadpłata z wcześniejszych okresów rozliczeniowych w wysokości 438,99 zł (k. 40),

2. w kwietniu 2016 r. wysokość należnej, pozostałej do zapłaty opłaty eksploatacyjnej opiewała na kwotę 458,99 zł (897,27 zł – 438,99 zł),
3. w maju 2016 r. opłata opiewała na kwotę 897,24 zł,
4. w czerwcu 2016 r. opłata wynosiła 897,24 zł,
5. w lipcu 2016 r. opłata wynosiła 897,24 zł,
6. w sierpniu 2016 r. opłata wynosiła 231,55 zł ($[8 \text{ dni} \times 100 : 31 \text{ dni}] \times 897,24 \text{ zł}$)

Suma punktów 2-6 opiewa na kwotę 3 328,26 zł.

Zgodnie z żądaniem powodów rozliczenie powyższej należności nastąpiło z wpłaty dokonanej na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przez G. P. w lipcu 2016 r. (k. 40 w zw. z k. 43). Sąd zasądził więc od pozwanej na rzecz G. P. kwotę 3 382,26 zł tytułem poniesionych kosztów eksploatacyjnych do których uiszczenia zobowiązana była na podstawie umowy użyczenia, do 10 dnia każdego miesiąca pozwana A. S. (taki termin został oznaczony w treści kartoteki lokalu odpowiadając treści art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Strona powodowa obok powyższej należności domagała się również zasądzenia skapitalizowanych odsetek ustawowych od wyżej wymienionej kwoty od dnia uiszczenia opłat przez powodów do dnia wniesienia pozwu. G. P. uiszczył na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 6 000,00 zł, z której Wspólnota Mieszkaniowa zaspokoiła się do kwoty 3 150,71 zł w dniu 29 lipca 2016 r. zaś co do kwoty 231,55 zł w dniu 10 sierpnia 2016 r. Tym samym powodowi na podstawie art. 713 k.c. w zw. z art. 481 k.c. należą się skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 3 150,71 zł za okres od dnia 29 lipca 2016 r. do dnia 5 października 2017 r. (434 dni opóźnienia) w wysokości 262,24 zł oraz od kwoty 231,55 zł za okres od 11 sierpnia 2016 r. do 5 października 2017 r. (421 dni opóźnienia) w wysokości 18,70 zł - tj. łącznie 3 663,20 zł wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 października 2017 r. (dzień wniesienia pozwu k. 91) do dnia zapłaty (art. 482 § 1 k.c.).

Jak już wskazano powyżej nie zasługiwało natomiast na uwzględnienie roszczenie o zapłatę w pozostałym zakresie roszczenia odszkodowania uzupełniającego stanowiącego rzeczywiście poniesione przez stronę powodową koszty należności za media zużyte przez pozwaną nie znajdujące pokrycia w kwocie opłaty czynszowej należnej Wspólnocie Mieszkaniowej, która zgodnie z opinią biegłej sądowej ds. wyceny nieruchomości została już ujęta w kwocie 5 210 zł miesięcznie. To na powodach spoczywał ciężar udowodnienia nie tylko faktycznej wysokości poniesionej szkody z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z przedmiotowego lokalu i miejsca postojowego, ale także wykazanie, że na (...) rynku lokali mieszkalnym najemca zazwyczaj zobowiązuje się również do pokrywania kosztów eksploatacyjnych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej obok czynszu płatnego wynajmującemu.

Z doświadczenia życiowego i wiedzy zawodowej Sądu wynika, że ustalane na (...) rynku najmu nieruchomości stawki czynszu (które były odnośnikiem do ustaleń biegłej sądowej), zawierają już w sobie opłaty eksploatacyjne wnoszone do wspólnot czy też spółdzielni mieszkaniowych. Strona powodowa przedstawiając zestawienie kartoteki lokali wykazała stawki opłat eksploatacyjnych w poszczególnych miesiącach. Nie wykazała jednak jaka część tychże opłat stanowi zaliczkę na media: wodę, ogrzewanie, wywóz nieczystości, które mogą być ewentualnie rozliczane z najemcami według faktycznego zużycia tudzież w zakresie przekraczającym wysokość pobranych zaliczek płatnych do wspólnot/spółdzielni mieszkaniowych, które przekraczałyby kwotę 5 210 zł miesięcznie odnośnie spornego lokalu.

W związku z powyższym Sąd orzekał jak w pkt 1. (łącznie kwota 41 602,24 zł stanowiąca sumę kwot 34 354,75 zł, 1 444,26 zł, 2 045,80 zł, 94,23 zł, 3 382,26 zł i 280,94 zł) i 2. (łącznie kwota 36 650,37 zł stanowiąca sumę kwot 34 354,75 zł, 1 444,26 zł, 840 zł i 11,36 zł) sentencji wyroku, uznając, że dalej idące roszczenia powodów podlegały oddaleniu jako niezasadne (pkt 3. i 4.).

Ustosunkowując się do pozostałych zarzutów pozwanej Sąd uznał, iż w stanie faktycznym niniejszej sprawy nie zachodzą żadne okoliczności, które pozwalałyby na uznanie podniesionego przez pozwaną zarzutu nadużycia przez powodów prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). W tym zakresie Sąd zważył, że norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i może być zastosowana tylko po wykazaniu wyjątkowych okoliczności.

Takowe w ocenie Sądu nie zachodziły. Pozwana opiekowała się przez kilka lat chorym spadkodawcą, jednakże równocześnie korzystała na zasadzie użyczenia z lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego. Ponadto spadkodawca poczynił na rzecz pozwanej darowiznę w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także ustanowił pozwaną osobą uposażoną do odbioru świadczenia z tytułu zwartej umowy ubezpieczenia na życie w kwocie około 800 000,00 zł, która została zrealizowana przez pozwaną na ponad 600 000 zł. Ponadto jak wskazała pozwana, w toku składania wyjaśnień, zamieszkując

z M. P. (1), pomagała mu przy codziennych czynnościach, w tym

w zakresie dawkowania insuliny czy pomiaru poziomu glukozy w organizmie, otrzymywała równocześnie od w/w wynagrodzenie. Miało ona charakter stały niemniej jednak opiewało miesięcznie na różne wysokości, co w ocenie Sądu bynajmniej częściowo rekompensowało finansowo pozwanej świadczoną przez nią pomoc.

Z tych już przyczyn w ocenie Sądu nie istniała podstawa do uznania, iż roszczenia powodów nie zasługiwałyby na ochronę prawną.

Ponadto pozwana jako zarzut ewentualny podniosła również potrącenie kosztów jakie poniosła tytułem opieki nad spadkodawcą. Podkreślić jednak wypada, iż poza zgłoszeniem przedmiotowego zarzutu nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów pozwalających na ustalenie ich wysokości. Co również istotne przedmiotowy zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie

z uwagi na nie spełnienie warunków z art. 498 k.c.

Oceniając powyższe wskazać należy, iż oświadczenie o potrąceniu ma charakter materialnoprawny przez co dla skutecznego złożenia przez pełnomocnika wymaga pełnomocnictwa upoważniającego do dokonania czynności materialnoprawnych, które do akt nie zostało załączone (k. 110). Dodać przy tym wypada, iż oświadczenie, które miałyby uzasadniać zarzut potrącenia, zostało zawarte wyłącznie w odpowiedzi na pozew podpisanej przez pełnomocnika procesowego pozwanej, który jak już wskazano powyżej, nie był nawet umocowany do jego złożenia. Ponadto dla skuteczności potrącenia konieczne jest aby wierzytelność potrącającego była wymagalna, co oznacza, iż termin jej płatności już upłynął.

W toku postępowania pozwana nie tylko nie złożyła w sposób prawidłowy oświadczenia

o potrąceniu, w tym poprzez sprecyzowanie wierzytelności, które mają być wzajemnie potrącone, ale nawet nie wykazała wysokości wierzytelności (w tym co miałyby się na nią składać, jakie należności, kiedy poniesione), jak i terminu jej wymagalności.

W tych okoliczność podniesiony zarzut potrącenia należało również uznać za chybiony.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 in fine k.p.c. w zw. z art. 105 § 1 k.p.c.

Powodowie utrzymali się ze swoimi żądaniami w 65,5 % (78 252,61 zł z 119 402,05 zł) ulegając pozwanej w pozostałych 34,50 %.

Powodowie ponieśli koszty w łącznej wysokości 13 886,88 zł, na które złożyły się: opłata sądowa od pozwu 5 971,00 zł, opłaty skarbowe od pełnomocnictwa 34,00 zł, spożytkowana w całości zaliczka w kwocie 1 000,00 zł (postanowienie z 24 maja 2019 r. – k. 370), spożytkowana do kwoty 188,88 zł oraz do kwoty 1 293 zł zaliczka na poczet opinii uzupełniającej uiszczona w kwocie 1 500 zł (postanowienie z 14 maja 2019 r. k. 370, postanowienie z 14 października 2019 r. k. 452-45v), koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej wynoszącej 5 400,00 zł ustalone zgodnie z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.).

Pozwana poniosła koszty opłat skarbowych od udzielonych pełnomocnictw 34,00 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5 400,00 zł zgodnie z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.), opłaty od zażalenia w kwocie 1 195 zł i wynagrodzenia pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym w kwocie 2 700 zł zgodnie z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.) – łącznie 9 329 zł.

Mając na uwadze wysokość poniesionych kosztów oraz stosunek w jakim strony utrzymały się ze swoimi żądaniami należało zasądzić od pozwanej na rzecz powodów kwotę po 2 938,70 zł ($5\,877,40\text{ zł} : \frac{1}{2}$) tytułem zwrotu kosztów procesu ($13\,886,88\text{ zł} + 9\,329\text{ zł} = 23\,215,88\text{ zł} \times 65,50\% = 15\,206,40\text{ zł} - 9\,329\text{ zł} = 5\,877,40\text{ zł}$.)

Sąd nakazał zwrócić powodom kwotę 18,12 zł, która odpowiadała różnicy między wniesioną zaliczką na poczet opinii uzupełniającej a wynagrodzeniem przyznanym biegłej

w kwocie 188,88 zł i kwotą 1 293 zł przeksięgowaną na poczet uzupełnienia wynagrodzenia za pierwszą opinię (1 500,00 zł - 188,88 zł - 1 293 zł), o czym orzekł na podstawie art. 84 ust. 1 i 2 w zw. z art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 785).

Z powołanych względów rozstrzygnięto jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. (...)