

Sygn. akt I C 1227/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant: Mirosława Mękarska

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2018 r. w Środzie Śląskiej

sprawy z powództwa F. S. i U. S.

przeciwko I. M. i K. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej I. M. solidarnie na rzecz powodów F. S. i U. S. kwotę 18.400 zł (osiemnaście tysięcy czterysta złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 800 złotych od dnia 11 października 2014 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 listopada 2014 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 grudnia 2014 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 stycznia 2015 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 lutego 2015 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 marca 2015 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 kwietnia 2015 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 maja 2015 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 czerwca 2015 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 lipca 2015 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 sierpnia 2015 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 września 2015 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 października 2015 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 listopada 2015 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 grudnia 2015 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 lipca 2016 roku do dnia niniejszego wyroku;

- od kwoty 800 złotych od dnia 11 sierpnia 2016 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 września 2016 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 października 2016 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 listopada 2016 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 grudnia 2016 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 stycznia 2017 roku do dnia niniejszego wyroku;
- od kwoty 800 złotych od dnia 11 lutego 2017 roku do dnia niniejszego wyroku;

II. rozkłada zasądzone w pkt I świadczenie na 23 miesięczne raty, płatne do 11 dnia każdego miesiąca, począwszy od miesiąca kalendarzowego następującego po prawomocności wyroku w niniejszej sprawie, płatnych w wysokości po 800 zł każda wraz z odsetkami jak w pkt I wyroku, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności którejkolwiek rat;

III. wobec pozwanej K. M. powództwo oddala;

IV. nie obciąża pozwanej I. M. kosztami procesu;

V. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej K. M. kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1227/17

UZASADNIENIE

Powodowie, małżonkowie F. S. i U. S. wnieśli w dniu 22.01.2017 r. o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwane I. M. i K. M. solidarnie obowiązane są zapłacić na rzecz powodów kwotę 23.300 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 11-go dnia każdego miesiąca w tym:

- 4.900 zł z tytułu czynszu najmu za okres od kwietnia do września 2014 r. włącznie,
- 18.400 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od października 2014 r. do grudnia 2015 r. oraz od lipca 2016 r. do lutego 2017 r. w kwocie po 800 zł miesięcznie.

Uzasadniając powyższe powodowie wskazali, iż w dniu 1 lutego 1997 roku pomiędzy Spółdzielnią Handlowo-Usługową (...) w M., a pozwaną ad. 1 - I. M. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, położonego w W. przy ul. (...). Do niniejszej umowy zostały zawarte aneksy nr (...). Zgodnie z § 5 ust.1a zawartej umowy najmu, czynsz za ww. lokal płatny był miesięcznie, z góry do 10-go dnia każdego miesiąca. Wypowiedzeniem z dnia 16 kwietnia 2013 r. (doręczonym 22.04.2013 r.) ustalona została przez Syndyka Masy Upadłości Spółdzielni Handlowo-Usługowej (...) nowa wysokość czynszu na kwotę 800 zł miesięcznie.

W dniu 11 października 2013 r. powodowie zakupili od Syndyka Masy Upadłości (...) (...) w upadłości likwidacyjnej nieruchomość położoną przy ul. (...) w miejscowości W. wstępując tym samym, na podstawie art. 313 Prawa upadłościowego i naprawczego w zw. z art. 1002 k.p.c., w prawa i obowiązki wynajmującego, wynikające z umowy najmu ww. lokalu, datowanej na dzień 1 lutego 1997 r. wraz z późniejszymi zmianami, na mocy której najemcą lokalu była pozwana ad. 1 - I. M.. Powodowie podali, że z kolei pozwana ad. 2 - K. M. jest córką pozwanej I. M. i wedle wiedzy powodów stale zamieszkuje z pozwaną ad. 1 w wynajmowanym przez nią lokalu, stąd stosownie do zapisów z art. 688¹ k.c., ponosi ona solidarną odpowiedzialność za zobowiązania objęte niniejszym pozwem, a powyższe ma potwierdzać wyrok eksmisyjny tut. Sądu z dnia 08.09.2015 r., sygn. akt I C 1438/14.

Powodowie podali, że pomimo przejścia własności nieruchomości ww. lokalu na rzecz powodów, pozwane nie uiszczały należności czynszowych naliczanych za okres najmu, kwestionując przy tym okoliczność przejścia własności wynajmowanej nieruchomości na rzecz powodów. Po dacie zawarcia umowy sprzedaży ww. nieruchomości, pozwane dokonywały nieregularnych wpłat na rzecz Syndyka Masy Upadłości ww. spółdzielni, tytułując je płatnościami za najem lokalu.

Syndyk Masy Upadłości przekazał powodom łącznie kwotę 3.900 zł, którą to powodowie zaliczyli na poczet należności głównej pozwanych z tytułu czynszu najmu za: listopad 2013 r. (800 zł), grudzień 2013 r. (800 zł), styczeń 2014 r. (800 zł), luty 2014 r. (800 zł), marzec 2014 r. (700 zł).

Pismem z dnia 11 czerwca 2014 r. powodowie wezwali pozwaną ad. 1 do zapłaty zaległego czynszu, a wobec jego bezskuteczności pismem z dnia 11 sierpnia 2014 r. powodowie wypowiedzieli pozwanej ad. 2 umowę najmu lokalu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Umowa najmu ww. lokalu rozwiązała się z dniem 30 września 2014 r. Wyrok eksmisyjny z dnia 08.09.2015 r., sygn. akt I C 1438/14 wobec pozwanych stał się prawomocny w dniu 5 listopada 2015 r. W pkt II ww. wyroku Sąd ustalił, że pozwanym ad. 1 i ad. 2 oraz W. M. i A. M. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania ww. wyroku eksmisyjnego do czasu złożenia pozwanym ad. 1 i 2 oraz ww. osobom oferty przez Gminę M. zawarcia najmu lokalu socjalnego.

Powodowie wskazali, że mimo wielokrotnych wezwań do zapłaty kierowanych przez powodów, pozwane do chwili wniesienia pozwu nie uregulowały należności z tytułu czynszu najmu za miesiąc marzec 2014 r. w brakującej kwocie 100 zł oraz za miesiące od kwietnia 2014 r. do września 2014 r. (tj. do wystąpienia skutku w postaci rozwiązania umowy najmu ww. lokalu) po 800 zł miesięcznie. Zaległa należność z tytułu czynszu najmu wynosi zatem 4.900 zł.

Powodowie wskazali też, że niezależnie od powyższego dochodzą również od pozwanych odszkodowania za bezumowne korzystanie z ww. lokalu, gdyż pozwane nadal zamieszkują w ww. lokalu, wobec czego znajduje wobec nich zastosowanie art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Z kolei wysokość tego odszkodowania powodowie ustalili stosownie do art. 18 ust. 2 ww. ustawy, a zatem w kwocie po 800 zł miesięcznie.

Powodowie wskazali, że dochodzą od pozwanych odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, należnego za okres od października 2014 r. do stycznia 2017 r. łącznie, w kwocie po 800 zł za każdy miesiąc. Powodowie wskazali, że w związku z niedostarczeniem przez Gminę M. lokalu socjalnego pozwanym, wystąpili oni do Gminy M. o zapłatę kwoty 4.800 zł za okres bezumownego korzystania z ww. lokalu za okres od stycznia 2016 r. do czerwca 2016 r. tytułem odszkodowania należnego na podstawie art. 18 ust. 5 ww. ustawy, i za ten okres Gmina M. zapłaciła na rzecz powodów kwotę 4.800 zł (6 x 800 zł). W konsekwencji zadłużenie pozwanych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z ww. lokalu obejmuje należności za okres od października 2014 r. do grudnia 2015 r. oraz od lipca 2016 r. do lutego 2017 r. łącznie, w kwocie po 800 zł miesięcznie, co daje łącznie kwotę zadłużenia z tego tytułu w wysokości 18.400 zł.

Powodowie wskazali, że w ramach prób pozasądowego rozstrzygnięcia sporu wzywali pozwane pismami z 07.09.2016 r. do zapłaty należności, lecz do chwili wniesienia pozwu pozwane nie uiszczyły dochodzonej od nich należności.

Zarządzeniem Przewodniczącego w tut. Sądzie z dnia 08.05.2017 r. wyłączono do osobnego rozpoznania sprawę o zapłatę wobec pozwanych łącznej kwoty 4.900 zł tytułem czynszu najmu za ww. lokal, jako podlegającej rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym.

Przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie pozostało zatem jedynie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z ww. lokalu mieszkalnego. Według powodów zadłużenie pozwanych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie obejmowało należności za okres od października 2014 r. do grudnia 2015 r. oraz od lipca 2016 r. do lutego 2017 r. łącznie, w kwocie po 800 zł miesięcznie (tj. za 23 miesiące kalendarzowe), co daje łącznie kwotę zadłużenia

z tego tytułu w wysokości 18.400 zł. Roszczenie odsetkowe powodowie uzasadnili art. 481 k.c. żądając zasądzenia odsetek ustawowych oraz ustawowych za opóźnienie.

W dniu 26 maja 2017 r. w sprawie o sygn. akt I Nc 333/17 Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Środzie Śląskiej wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazując pozwanym zapłatę na rzecz powodów kwoty 18.400 zł wraz z odsetkami, jak w petitum pozwu wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł.

Pismem z dnia 25 lipca 2017 r. pozwana I. M. wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Z ostrożności procesowej, na wypadek uznania przez Sąd powództwa choćby w części za zasadne, pozwana wniosła o rozłożenie zasądzanego świadczenia na raty.

Ponadto pozwana ad. 1 oświadczyła, że dokonuje potrącenia:

- wierzytelności powodów z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z ww. lokalu w kwocie 1.644,50 zł wraz z odsetkami (należna kwota 71,50 zł miesięcznie x 23 miesiące, tj. za okres dochodzony pozwem) w całości z:

- przysługującej pozwanej ad. 1 wierzytelnością z tytułu zwrotu uzyskanej przez powodów bez podstawy prawnej korzyści majątkowej kosztem pozwanej w wysokości 3.113,50 zł, stanowiącej wartość wpłat dokonanych przez pozwaną ad. 1 na rachunek Syndyka Masy Upadłości (...) w upadłości likwidacyjnej, następnie przekazanych przez Syndyka powodom, a przewyższających wartość należnego za okres od listopada 2013 r. do września 2014 r. czynszu najmu w łącznej kwocie 786,50 zł, i na tej podstawie podniosła zarzut potrącenia.

Pozwana oświadczyła, że zaprzecza wszystkim twierdzeniom powodów, za wyjątkiem tych wyraźnie przyznanych.

Pozwana nie kwestionowała, że w dniu 1 lutego 1997 r. zawarła jako najemca umowę najmu lokalu mieszkalnego, mieszczącego się w W. przy ul. (...), którą to umowę następnie jej strony zmieniły aneksem nr (...) z dnia 19.10.1999 r., na mocy której czynsz najmu podwyższony został z kwoty 52 zł do kwoty 71,50 zł.

Według pozwanej umowa nie została jednak zmodyfikowana aneksami nr (...), którymi miał zostać podwyższony czynsz najmu kwoty 71,50 zł do kwoty 371,28 zł, a następnie określony na kwotę 359,64 zł, albowiem aneksy te nie zostały przez pozwaną podpisane. Pozwana wskazała też, że nie wyrażała zgody na tego rodzaju zmiany umowy – nie składała oświadczenia woli ani w formie pisemnej ani ustnie; takie postanowienia umowy nie były zatem względem niej wiążące. Pozwana zaprzeczyła również, aby w późniejszym czasie doszło do jednostronnej zmiany wysokości czynszu.

W ocenie pozwanej przedłożone do pozwu pismo z dnia 16 kwietnia 2013 r. (omyłkowo datowane na 2012 r.) wbrew stanowisku strony powodowej nie doprowadziło do podwyższenia stawki czynszu najmu lokalu do kwoty 800 zł. Pozwana wskazała na brak podpisu Syndyka na przedmiotowym dokumencie, nie wskazano również danych autora pisma, a posłużono się jedynie papierem firmowym Kancelarii (...) i podano adres do doręczeń.

Wypowiedzenie stawki czynszu najmu z dnia 18 listopada 2008 r., dokonane jeszcze przez (...), również należy uznać, zdaniem pozwanej, za nieważne, gdyż nie został zachowany 3 miesięczny okres wypowiedzenia (art. 8 ust. 1 i 2), a miesięczny okres wypowiedzenia należy uznać za sprzeczny z ustawą. Pozwana podkreśliła że jej zdaniem w konsekwencji, w chwili wstąpienia powodów w prawa i obowiązku wynajmującego obowiązywała stawka najmu w wysokości 71,50 zł, a w późniejszym okresie również powodowie, już jako właściciele lokalu, także nie dokonali wypowiedzenia wysokości czynszu najmu, kierowali jedynie do pozwanej bezzasadne wezwania do zapłaty, domagając się zapłaty czynszu w wysokości 800 zł.

Pozwana zaprzeczyła także, aby miała nie regulować czynszu najmu za sporny okres, a następnie była jeszcze zobowiązana do zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwana wskazała, że dokonywała płatności za najem lokalu na rachunek Syndyka. Pozwana twierdziła, że nie chcąc narażać się na zarzuty odnośnie niepełnego regulowania czynszu, ewentualne roszczenie wynajmującego i możliwą egzekucję, pozwana wpłacała z ostrożności na rachunek Syndyka tytułem czynszu kwotę wyższą - po 260 zł miesięcznie w okresie od stycznia 2013 r. do stycznia 2015 r. (wpłacając łącznie 6.500 zł). Kiedy w lutym 2015 r. pozwana chciała dokonać kolejnej płatności, okazało się, że rachunek bankowy Syndyka został zamknięty, o czym poinformowana została przez agencję opłat, a kwota 260 zł wpłacona w lutym 2015 r., została pozwanej zwrócona. Pozwana wskazała, że do tej pory płatności były dokonywane na konto Syndyka, a później już nie dokonywała wpłat, gdyż nie dysponowała rachunkiem bankowym nowego właściciela.

Pozwana nie kwestionowała, że Syndyk przekazał powodom z powyżej wskazanych płatności kwotę 3.900 zł. Pozwana jednak podniosła, że powodowie nieprawidłowo dokonywali zaliczenia powyższej kwoty na poczet należności głównej, przyjmując stawkę czynszu najmu w wysokości 800 zł miesięcznie. Wobec bowiem nieskuteczności wypowiedzenia czynszu z dnia 16.04.2013 r., nie była to obowiązującą stawka i od 1999 r. kształtowała się ona w dalszym ciągu na poziomie 71,50 zł. Przekazana kwota pozwalała na pokrycie nie tylko należności za czynsz od listopada 2013 r. do marca 2014 r. (w całości), ale także w związku ze znaczną nadpłatą, która nie została zwrócona – dalszych należności z tytułu czynszu aż do zakończenia obowiązywania umowy najmu, tj. do września 2014 r. (łącznie 786,50 zł, tj. kwota 71,50 zł miesięcznie czynszu za okres 11 miesięcy obowiązywania umowy najmu po wstąpieniu powodów w miejsce wynajmującego). Pozostała kwota 3.113,50 zł (tj. otrzymane za pośrednictwem Syndyka wpłaty pozwanej w wysokości 3.900 zł, pomniejszone o 786,50 zł tytułem łącznej należności za czynsz), zatrzymana przez powodów bez podstawy prawnej, powinna być, zdaniem pozwanej, zwrócona jej, czego powodowie nie uczynili. Bowiem przy obowiązującej stawce 71,50 zł kwota 3.900 zł pozwalała na pokrycie należności za okres ponad 54 miesięcy, tj. ok. 4,5 roku, tymczasem skoro w wyniku wypowiedzenia z dnia 11.08.2014 r. umowa najmu wygasła, nie istniała już możliwość zaliczenia kwot zapłaconych tytułem czynszu najmu. Z tego względu pozwana dokonała sprzeciwem od nakazu zapłaty potrącenia przysługującej jej wierzytelności z wierzytelnością powodów z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Zatem w ocenie pozwanej nie było prawdą, że pozwane nie uregulowały należności z tytułu czynszu najmu za okresy, co do których wytoczone zostało powództwo i zalegały z płatnością za marzec 2014 r. w kwocie 100 zł oraz za miesiące od kwietnia 2014 r. do września 2014 r. po 800 zł, w łącznej kwocie 4.900 zł. Zdaniem pozwanej czynsz w należnej wysokości (tj. 71,50 zł miesięcznie) został w całości uregulowany.

Pozwana przyznała, że tutaj Sąd uznał skuteczność dokonanej w dniu 11.08.2014 r. przez powodów wypowiedzenia umowy najmu i wyrokiem z dnia 08.09.2015 r. w sprawie o sygn. akt I C 1438/14 nakazał pozwanym ad. 1 i ad. 2 oraz W. M. oraz A. M. eksmisję z lokalu mieszkalnego w W. przy ul. (...), ustalając jednocześnie, że pozwanym ad. 1 i 2 oraz ww. osobom przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Natomiast pozwana zaprzeczyła, by pozwane ad. 1 i ad. 2 w dalszym ciągu wspólnie zamieszkiwały w ww. lokalu. Pozwana K. M. – córka pozwanej I. M., jedynie przez kilka miesięcy, na przełomie 2013/2014 r. zamieszkiwała przy ul. (...). Kiedy około czerwca 2014 r. powodowie odłączyli instalację kanalizacyjną, pozwana ad. 2 wyprowadziła się razem dziećmi i zamieszkała przy ul. (...) w P., gdzie mieszka do tej pory.

Pozwana przyznawała, że jako osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, obowiązana była do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Jednak według pozwanej, w stosunku do niej nie ma zastosowania art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, jak wskazywali powodowie, lecz art. 18 ust. 3 ustawy, zgodnie z którym osoby uprawnione do lokalu zamiennego lub socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł, a więc pozwana, jako osoba uprawniona do lokalu socjalnego, winna opłacać co miesiąc kwotę 71,50 zł, gdyż taka kwota byłaby nadal należna z tytułu płatności czynszu, gdyby stosunek prawny najmu nie wygasł.

Powództwo o kwotę odszkodowania przekraczającą 71,50 zł miesięcznie jest więc zdaniem pozwanej niezasadne. Z kolei na skutek zawartego na wstępie oświadczenia o potrąceniu wierzytelności powodów z tytułu odszkodowania

za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości łącznej 1.644,50 zł wraz z odsetkami, wierzytelność ta została umorzona w całości. Pozwana podniosła, że zatrzymana przez powodów i nie zwrócona kwota 3.113,50 zł, skutkuje ich bezpodstawnym wzbogaceniem, a zatem pozwanej ad. 1 przysługuje wierzytelność o zwrot tej kwoty. Pozwana podniosła, że powodowie i pozwana ad. 1 są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze, obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym, a zatem spełnione zostały wymogi z art. 498 § 1 k.c. i pozwana mogła dokonać potrącenia w sposób wskazany na wstępie, a wierzytelność powodów została umorzona w związku z tym w całości.

Pismem z dnia 25 lipca 2017 r. sprzeciw od wdanego w sprawie tut. Sądu o sygn. akt I Nc 333/17 nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wniosła również K. M. – pozwana ad. 2, wnosząc jednocześnie o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz tej pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Z ostrożności procesowej, na wypadek uznania przez Sąd powództwa choćby w części za zasadne, pozwana wniosła o rozłożenie zasądzonych świadczenia na raty.

Pozwana oświadczyła, że zaprzecza wszystkim twierdzeniom powodów, za wyjątkiem tych wyraźnie przyznanych.

Pozwana nie kwestionowała, że w dniu 1 lutego 1997 r. pozwana ad. 1 – I. M. zawarła jako najemca umowę najmu lokalu mieszkalnego, mieszczącego się w W. przy ul. (...), zaś pozwana ad. 2 była zgodnie z treścią umowy uprawniona do wspólnego z nią zamieszkiwania.

Pozwana przyznała też, że tut. Sąd uznał skuteczność dokonanego w dniu 11.08.2014 r. przez powodów wypowiedzenia umowy najmu i wyrokiem z dnia 08.09.2015 r. w sprawie o sygn. akt I C 1438/14 nakazał pozwanym ad. 1 i ad. 2 oraz W. M. oraz A. M. eksmisję z lokalu mieszkalnego w W. przy ul. (...), ustalając jednocześnie, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Pozwana K. M. zaprzeczyła natomiast twierdzeniom pozwu, jakoby w okresie objętym powództwem zamieszkiwała w ww. lokalu, a w konsekwencji by, na podstawie art. 18 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, była zobowiązana co miesiąc uiszczać odszkodowanie, którego zapłaty domagali się powodowie.

Pozwana K. M. podała, że jedynie przez kilka miesięcy tj. na przełomie 2013/2014 r. zamieszkiwała wspólnie z dziećmi W. i A. M. u matki – pozwanej ad. 1 w ww. lokalu. Pozwana ad. 2 wskazała, że kiedy około czerwca 2014 r. powodowie odłączyli instalację kanalizacyjną, wyprowadziła się na stałe z dziećmi z ww. lokalu i zamieszkała przy ul. (...) w P., gdzie mieszka do tej pory. Wspólnie z nią zamieszkują jej partner M. K. oraz dzieci W. i A. M..

Z ostrożności procesowej pozwana powołała tę samą, co pozwana ad. 1 argumentację zaprzeczając m.in., aby umowa najmu została zmodyfikowana w drodze aneksów. Pozwana ad. 2, tak jak pozwana ad. 1, podniosła, że na przedłożonych dokumentach znajduje się wyłącznie podpis wynajmującego, brak jest podpisu najemcy. Pozwana zaprzeczyła również, aby w późniejszym czasie doszło do jednostronnej zmiany wysokości czynszu. Również w ocenie pozwanej ad. 2 przedłożone do pozwu pismo z dnia 16 kwietnia 2013 r. wbrew stanowisku powodów nie doprowadziło do podwyższenia stawki czynszu najmu lokalu do kwoty 800 zł. Pozwana ad. 2 również wskazała na brak podpisu Syndyka na przedmiotowym dokumencie, nie wskazano również jej zdaniem danych autora pisma, a posłużono się jedynie papierem firmowym Kancelarii (...) i podano adres do doręczeń. Wypowiedzenie stawki czynszu najmu z dnia 18 listopada 2008 r., dokonane jeszcze przez (...), również należy uznać, zdaniem pozwanej ad. 2 za nieważne, gdyż nie został zachowany 3 miesięczny okres wypowiedzenia (art. 8 ust. 1 i 2), a miesięczny okres wypowiedzenia należy uznać za sprzeczny z ustawą. Pozwana ad. 2 też podkreśliła, że w chwili wstąpienia powodów w prawa i obowiązki wynajmującego obowiązywała stawka najmu w wysokości 71,50 zł. Pozwana ad. 2 także zaprzeczyła, aby miała nie regulować czynszu najmu za sporny okres, a następnie była jeszcze zobowiązana do zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwana ad. 2 wskazała, że pozwana ad. 1 dokonywała płatności za najem lokalu na rachunek Syndyka po 260 zł miesięcznie w okresie od stycznia 2013 r. do stycznia 2015 r. (łącznie 6.500 zł). Syndyk przekazał powodom z tego tytułu kwotę 3.900 zł. Pozwana nie zamieszkiwała z matką w spornym okresie; zamieszkiwała tylko przez kilka

miesiący tj. na przełomie 2013/2014 r., a wyprowadziła się ok. miesiąca czerwca 2014 r., gdy powodowie odłączyli kanalizację. Według pozwanej, w niniejszej sprawie, w stosunku do pozwanej nie ma zastosowania art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, lecz art. 18 ust. 3 ustawy, a więc pozwana ad. 1 winna opłacać co miesiąc kwotę 71,50 zł.

Pismem z dnia 12 października 2017 r., w odpowiedzi na sprzeciw, powodowie wskazali, że w całości podtrzymują twierdzenia i wnioski zawarte w pozwie. Odnosząc się do twierdzeń pozwanej K. M., która podniosła, że nigdy nie zajmowała lokalu w W. bez tytułu prawnego, powodowie wskazali, iż powyższe twierdzenie należy uznać za pozbawione podstaw faktycznych i stanowi linię obrony pozwanej w niniejszym postępowaniu. Powodowie podnieśli, że wyrokiem z dnia 8 września 2015 roku w sprawie I C 1438/14 tut. Sąd nakazał zarówno pozwanej ad. 1, jak i pozwanej ad. 2 i jej dzieciom opróżnienie, opuszczenie oraz wydanie powodom lokalu położonego w W. przy ul. (...).

Nadto w punkcie II przedmiotowego wyroku Sąd ustalił, że wszystkim pozwanym w tamtej sprawie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania niniejszego wyroku w jego punkcie I do czasu złożenia przez Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Tym samym, zdaniem powodów, jest oczywiste, że już choćby w dacie wydania wyroku eksmisyjnego tj. 8 września 2015 r. pozwana K. M. wraz z dziećmi zamieszkiwała w lokalu w W..

W czasie tego postępowania pozwana wskazała również na swoje prawo do przyznania jej prawa do lokalu socjalnego.

Dodatkowo w całym okresie tj. od dnia wydania wyroku eksmisyjnego tj. 8 września 2015 r. do dnia wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, pozwana nie wydała lokalu powodom. Także w chwili złożenia przez Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, tj. w dniu 30 maja 2016 roku pozwana ad. 2 nie wskazała, że nie zamieszkuje już w W., przy ul. (...), a wobec czego nie potrzebuje lokalu socjalnego.

Powodowie podnieśli również, że pozwana K. M. odebrała osobiście kierowane do niej wezwanie do zapłaty w dnia 7 września 2016 r. w dniu 16 września 2016 r., co dodatkowo potwierdza fakt zamieszkiwania pozwanej w ww. lokalu. Powodowie przyznali, że zgodnie z ich wiedzą pozwana w chwili obecnej nie zamieszkuje pod ww. adresem od maja/czerwca 2017 r., kiedy to pozwana K. M. została poinformowana przez komornika sądowego o wszczęciu przeciwko niej postępowania egzekucyjnego o wydanie lokalu.

Odnosząc się zaś do wspólnej dla obu pozwanych argumentacji, powodowie wskazali co do kwestii wysokości czynszu najmu, że pozwana ad. 1 nigdy nie okazała, że kwestionuje czynsz najmu w wysokości 260 zł miesięcznie, co potwierdzają przedłożone przez nią dowody wpłat w tych kwotach co miesiąc na rachunek Syndyka czynszu najmu za ww. lokal. Jeżeli zaś pozwana ad. 1 – jak dopiero teraz to wskazuje – miała wątpliwość, jaka jest obowiązująca ją stawka czynszu najmu, a jedynie z ostrożności przez ponad 5 lat uiszczala kwotę ponad 3-krotnie wyższą, mogła chociażby złożyć przedmiot świadczenia do depozytu lub dokonać zapłaty z zastrzeżeniem zwrotu. Pozwana I. M. żadnej z tych czynności nie uczyniła i bez najmniejszego sprzeciwu uiszczala czynsz w kwocie 260 zł miesięcznie, począwszy od dnia 1 stycznia 2009 roku do czasu wypowiedzenia jego wysokości do kwoty 800 zł, tj. do dnia 31 lipca 2014 roku. Nadto zdaniem powodów, nie sposób zgodzić się z pozwaną ad. 1, jakoby ta pozwana w jakikolwiek sposób kwestionowała zasadność podwyższenia czynszu dokonanego w dniu 18.11.2008 r., gdyż dowodu na tę okoliczność nie może stanowić przedłożone przez pozwaną ad. 1 pismo skierowane do Syndyka z dnia 17.02.2014 r., w którym mowa zaledwie o tym, że pozwana wobec braku danych uiszczala dotychczasowy czynsz na rachunek bankowy Syndyka, a nie o tym, że wysokość tego czynszu miałyby zakwestionować.

Odnosząc się do zarzutu pozwanych co do skuteczności dokonania wypowiedzenia czynszu najmu przez Syndyka do kwoty 800 zł miesięcznie, wobec wątpliwości co do tożsamości osoby składającej oświadczenie oraz rzekomego braku podpisu Syndyka na dokumencie wypowiedzenia stawki czynszu najmu, powodowie podali, niezależnie od wewnętrznej sprzeczności takiego stanowiska pozwanych, że do pozwu została dołączona jedynie wersja pogładowa dokumentu wypowiedzenia wysokości czynszu najmu lokalu, będąca dokumentem jedynie na wewnętrzny użytek kancelarii Syndyka, a oryginalny i podpisany dokument wypowiedzenia opatrzony datą 16 kwietnia 2012 r. został

wysłany i doręczony skutecznie pozwanej, co potwierdzają załączone do pozwu potwierdzenia odbioru przez pozwaną ad. 1., a zatem dotarło do niej w taki sposób aby mogła się z nim zapoznać.

Nadto powodowie podnieśli, że również Gmina M. dokonała weryfikacji skuteczności wypowiedzenia pozwanym ad. 1 i 2 czynszu najmu do kwoty 800 zł miesięcznie za najem lokalu przy ul. (...) w W., przyznając powodom należną im kwotę odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwane z mieszkania w okresie od wezwania Gminy M. do wskazania lokalu socjalnego dla pozwanych do czasu złożenia przez Gminę oferty najmu takiego lokalu, tj. za okres od stycznia do czerwca 2016 r. w kwocie po 800 zł miesięcznie. Według powodów wskazana kwota 800 zł jest i tak kwotą znacznie zaniżoną, zważywszy na aktualne stawki najmu nieruchomości.

Za skuteczne nie może zostać uznane, zdaniem powodów, również potrącenie pozwanej ad. 1, gdyż nie istniała wierzytelność pozwanej ad. 1 wobec powodów z tytułu zwrotu uzyskanej rzekomo bez podstawy prawnej korzyści majątkowej kosztem pozwanej w wysokości 3.113,50 zł oraz nie była ona wymagalna. Wymagalność wierzytelności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia może być określona tylko i wyłącznie przy zastosowaniu reguł określonych w art. 455 k.c. Tymczasem pozwana ad. 1 nigdy nie wzywała do zapłaty określonej przez nią kwoty, toteż potrącona przez nią wierzytelność nie mogła stać się wymagalna.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 lutego 1997 r. pomiędzy Spółdzielnią Handlowo-Usługową (...) w M. a pozwaną I. M. została zawarta umowa najmu mieszkania zakładowego mieszczącego się w W. przy ul. (...) (obecnie pod nr 11a) o powierzchni mieszkalnej (...)m² z przynależnościami. Umowa niniejsza została zawarta na czas nieokreślony. Do mieszkania z pozwaną upoważnione zostały osoby: K. M., T. M., W. M.. Umowa najmu mieszkania ulegała rozwiązaniu przez wynajmującego, jeżeli zachodziły przyczyny uzasadniające wypowiedzenie najmu bez zachowania obowiązujących terminów. Na podstawie niniejszej umowy pozwana zobligowana była do ponoszenia opłat z tytułu czynszu za lokal, płatnego do 10-go dnia każdego miesiąca w kwocie 52 zł miesięcznie. W przypadku zwłoki w uiszczeniu czynszu Najemca zobligowany był do uiszczenia ustawowych odsetek. W § 5 pkt 3 umowy wynajmujący zastrzegł sobie prawo do zmiany wysokości w/w świadczeń/opłat/ przy każdorazowej zmianie cen urzędowych bez zmiany warunków umowy. Po zakończeniu stosunku najmu pozwana zobowiązana była do zwrotu lokalu wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. Zmiany umowy, oprócz wysokości świadczeń wymienionych w § 5 ust. 1, wymagały formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

(bezsporne a nadto tak : - umowa najmu mieszkania zakładowego z dnia 01.02.1997 r. – k. 11-14)

Aneks nr (...) z dnia 19 października 1999 r. Spółdzielnia Handlowo-Usługowa (...) w M. i pozwana ad. 1 ustaliły wysokość czynszu najmu za ww. lokal na kwotę 71,50 zł. Czynsz miał być płatny do dnia 10-go każdego miesiąca. Pozostałe warunki umowy pozostawały bez zmian. Pismem z dnia 18.11.2008 r. Spółdzielnia Handlowo-Usługowa (...) w M. w oparciu o art. 8a ust. 1 u.o.p.l. wypowiedziała z dniem 30.11.2008 r. pozwaną dotychczasową stawkę czynszu najmu za ww. lokal i ustaliła jej wysokość w kwocie 260 zł za okres od dnia 01.01.2009 r. Spółdzielnia Handlowo-Usługowa (...) w M. sporządziła aneks nr (...) do umowy najmu zawartej w dniu 1 lutego 1997 r., określając w nim wysokość miesięcznego czynszu najmu za ww. lokal od dnia 1.09.2009r. na kwotę 371,28 zł, oraz aneks nr (...), określając w nim wysokość miesięcznego czynszu najmu za ww. lokal na kwotę 359,64 zł. Te dwa ostatnie aneksy nie zostały przez pozwaną podpisane.

Dowód: - aneks nr (...) do umowy najmu zawartej w dniu 01.02.1997 r. – k. 15,

- wypowiedzenie wysokości czynszu najmu lokalu z dnia 18.11.2008 r. – k. 76

- aneks nr (...) do umowy najmu zawartej w dniu 01.02.1997 r. – k. 16

- aneks nr (...) do umowy najmu zawartej w dniu 01.02.1997 r. – k. 17

Pismem z dnia 16 kwietnia 2013 roku (błędnie wskazanym jak „2012” roku) M. A. - Syndyk Masy Upadłości Spółdzielni Handlowo- Usługowej (...) w upadłości likwidacyjnej, na podstawie art. 685 § 1 Kodeksu cywilnego w związku z art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, wypowiedziała pozwanej ad. 1 z dniem 30 kwietnia 2013 r. dotychczasową stawkę czynszu najmu lokalu przy ul. (...) w W., ustalając nową miesięczną stawkę czynszu na kwotę 800 zł i obowiązującą w myśl art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów z dniem 01 sierpnia 2013 r. Podwyżka czynszu związana była z koniecznością urynkwienia stawki płaconego przez pozwaną ad. 1 czynszu i dostosowania jej do czynszów spotykanych w miejscowościach o podobnym położeniu. Wypowiedzenie zostało wysłane listem poleconym i doręczone pozwanej I. M. w dniu 22 kwietnia 2013 r. Przed wysłaniem pozwanej wypowiedzenie zostało podpisane.

Dowód: - wypowiedzenie wysokości czynszu najmu lokalu z dnia 16.04.2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania pisma z książki nadawczej oraz potwierdzeniem odbioru pisma – k. 18-19,

- wypowiedzenie wysokości czynszu najmu lokalu z dnia 16.04.2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania pisma z książki nadawczej oraz potwierdzeniem odbioru pisma – k. 231 akt I C 1438/14 – w załączeniu akt

- zeznania świadka M. A. z dnia 26.04.2018 r. – k.203-204

Powód nabył lokal, w którym zamieszkiwała pozwana na licytacji w okresie czerwiec-lipiec 2013 r. Oferta została przez syndyka przyjęta w październiku 2013 r. W dniu 11 października 2013 r. przed asesorem notarialnym A. S., zastępcą notariusza W. W. (1), w Kancelarii Notarialnej w Ś., między Syndykiem Masy Upadłości Spółdzielni Handlowo-Usługowej (...) w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w M., a powodami, tj. F. S. oraz U. S., została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), dla nieruchomości składającej się z działki gruntu nr (...), o powierzchni 0,0300 ha, zabudowanej budynkiem położonej w miejscowości W., w którym znajduje się lokal usługowy na parterze oraz lokal mieszkalny przy ul. (...), zajmowany wówczas przez pozwaną I. M.. Sprzedaż odbyła się za zgodą sędziego-komisarza Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej wyrażonej prawomocnym postanowieniem z dnia 17.10.2012 r. VIII GUp 27/12.

Dowód: - akt notarialny z dnia 11.10.2013 r., Repertorium A numer (...), sporządzony przed asesorem notarialnym A. S., zastępcą notariusza W. W. (1) w Kancelarii Notarialnej w Ś. – k. 41-44

- wydruk treści księgi wieczystej nr (...) z dnia 17.02.2017 r. – k. 27-40

- zeznania świadka M. A. z dnia 26.04.2018 r. – k.203-204

- przesłuchanie powodów – k. 204

Pismem z dnia 11 czerwca 2014 r. powód, jako właściciel lokalu przy ul. (...) od dnia 13.10.2013 r., reprezentowany przez pełnomocnika, wezwał pozwaną I. M. do zapłaty kwoty 6.373,33 zł tytułem zaległego czynszu najmu lokalu położonego przy ul. (...), a w W. za okres od października 2013 r. do czerwca 2014 r. w wysokości po 800 zł miesięcznie, jednocześnie wyznaczając dodatkowy miesięczny termin liczony od dnia doręczenia wezwania dla uiszczenia zaległych należności z tytułu najmu lokalu, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu ww. lokalu.

Dowód: - wezwanie do zapłaty z dnia 11.06.2014 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 45-48

Pismem z dnia 11 sierpnia 2014 r. powód reprezentowany przez pełnomocnika wypowiedział pozwanej I. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w miejscowości W. z dnia 01 lutego 1997 r. z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. W uzasadnieniu wskazano, że pismem z dnia 11 czerwca 2014 r. powód wezwał pozwaną I. M. do zapłaty kwoty 6.373,33 zł tytułem zaległego czynszu najmu lokalu położonego przy ul. (...) w W. za okres od października 2013 r. do czerwca 2014 r., jednocześnie wyznaczając dodatkowy miesięczny termin liczony od dnia doręczenia wezwania dla uiszczenia zaległych należności z tytułu najmu lokalu, pod rygorem

wypowiedzenia umowy najmu ww. lokalu, a mimo to należności z tytułu zaległego czynszu najmu nie zostały uregulowane. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwanej I. M. w dniu 21 sierpnia 2014 r.

Dowód: - wypowiedzenie z dnia 11.08.2014 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 21-22

Pozwana I. M. uiszczala opłaty na poczet czynszu najmu za lokal przy ul. (...) w wysokości 260 zł miesięcznie od 2009 roku. Pozwana otrzymała również podwyżkę czynszu do kwoty 800 zł miesięcznie, dokonana pismem z Kancelarii (...) z dnia 16.04.2013 r., ale się z nią nie zgadzała, bo uważała tę stawkę za zbyt wysoką w stosunku do jej możliwości finansowych. Opłaty za czynsz uiszczane były w wysokości 260 zł za miesięczne okresy do stycznia 2015 r.; w okresie upadłości Spółdzielni pozwana wpłacała te kwoty na rachunek bankowy prowadzony dla Syndyka Masy Upadłości Spółdzielni, zgodnie z jego pisemną informacją z dnia 24.05.2012 r. W lutym 2015 r. wpłata pozwanej została odrzucona z powodu zlikwidowanego rachunku bankowego, na który pozwana dotychczas dokonywała wpłat. Od tego czasu pozwana zaprzestała dokonywania wpłat na poczet czynszu.

Dowód: - wypowiedzenie wysokości czynszu najmu lokalu z dnia 18.11.2008 r. – k. 76,

- pismo pozwanej do Syndyka Masy Upadłości (...) w upadłości likwidacyjnej z dnia 17.02.2014 r. – k.78,

- potwierdzenia uiszczania opłat na poczet czynszu – k. 79-85,

- zawiadomienie Grupy (...) z dnia 06.02.2015 r. – k.84,

- pismo pozwanej do S. z dnia 23.04.2013 r. - k. 232 akt I C 1438/14 – w załączeniu akt

- przesłuchanie pozwanej I. M. – k.205-206.

Syndyk Masy Upadłości (...) w upadłości likwidacyjnej z wpłat dokonywanych przez pozwaną po dacie zakupu m.in. lokalu przy ul. (...) przez powodów przekazał powodom łącznie kwotę 3.900 zł.

(bezsporne)

Prawomocnym z dniem 5 listopada 2015 r. wyrokiem z dnia 8 września 2015 r., sygn. akt I C 1438/14, Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej nakazał pozwanej I. M., pozwanej K. M., oraz W. M., A. M. aby wraz z rzeczami prawa ich reprezentującymi opróżnili, opuścili i wydali powodom F. S. i U. S. lokal mieszkalny położony w W., przy ulicy (...). W pkt II wyroku Sąd ustalił, że ww. pozwanym oraz W. M. i A. M. przysługuje prawo do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania niniejszego wyroku w jego pkt I do czasu złożenia pozwanym oraz ww. osobom przez Gminę M. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Dowód: - kopia wyroku Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej z dnia 8 września 2015 r., sygn. akt I C 1438/14 z klauzulą wykonalności – k. 20

- pismo procesowe powodów z 22.04.2015 r. w sprawie I C 1438/14 – k. 184-185 akt sprawy I C 1438/14 – w załączeniu akt

Pozwana I. M. w piśmie procesowym z dnia 17.03.2015 r. w sprawie I C 1438/14 tut. Sądu oświadczyła m.in., że wiążąca jest dla niej umowa mieszkania zakładowego z dnia 01.02.1997 r. ze zmianą czynszu w wysokości 260 zł, określonej wypowiedzeniem z dnia 18.11.2008 r. Ponadto pozwana twierdziła w ww. piśmie procesowym, że wypowiedzenie umowy najmu i podwyżka czynszu przez syndyka nie dotyczyły umowy najmu mieszkania zakładowego zawartej dnia 01.02.1997 r., gdyż pozwana nie ma i nigdy nie miała umowy najmu na lokal mieszkalny nr 11a, mimo że wraz z dziećmi jest zameldowana na pobyt stały w W. przy ul. (...) już od 16.09.1985 r., gdyż wszystkie rachunki za czynsz, wodę, prąd pozwana ad. 1 płaci na W., ul. (...), czyli na numer budynku.

Dowód: - pismo procesowe pozwanej w sprawie I C 1438/14 z dnia 17.03.2015 r. – k. 65-119 akt I C 1438/14 tut. Sądu – w załączeniu akt.

Pismami z dnia 7 września 2016 r. powodowie działający przez pełnomocnika wezwali pozwane: K. M. i I. M. do zapłaty na rzecz powodów kwoty 16.800 zł w terminie 7 dni od doręczenia wezwania, z tytułu zaległości w czynszu za najem i odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwane z lokalu przy ul. (...) za okres od stycznia 2015 r. do sierpnia 2016 r. w wysokości po 800 zł miesięcznie. W wezwaniu wskazano, że wysokość kwoty pozostającej do zapłaty wynika z nieuiszczenia czynszu za najem lokalu i odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w ww. okresie do rąk powodów, będących od dnia 11 października 2013 r. właścicielami lokalu. Wezwanie do zapłaty, kierowane na adres przy ul. (...), zostało doręczone pozwanej K. M. w dniu 16 września 2016 r., a pozwanej I. M. zostało doręczone w dniu 15 września 2016 r.

Dowód: - wezwania do zapłaty z dnia 07.09.2016 r. wraz ze zwrotnymi potwierdzeniami odbioru - k. 23-27

Pozwana K. M. aktualnie nie zamieszkuje przy ul. (...) w miejscowości W.. Obecnie pozwana zamieszkuje pod adresem ul. (...) w miejscowości P., gdzie zamieszkuje u swojego przyjaciela i byłego partnera M. K., partycypując w kosztach utrzymania tego lokalu. K. M. zamieszkiwała w lokalu w W. wraz ze swoimi dziećmi, tj. W. i A. M. do 2009 r., kiedy to pierwszy raz wyprowadziła się do P. do M. K.. Pozwana K. M. pozostawała z nim w związku od 2007 do 2013 r., natomiast przyjeżdżała często do matki I. M. w tygodniu lub na weekendy w odwiedziny. Na przełomie roku 2013 i 2014, w okresie zimowym pozwana K. M. zamieszkała ponownie wraz ze swoimi dziećmi u pozwanej I. M. w lokalu przy ul. (...), lecz około czerwca 2014 r. znów wyprowadziła się z dziećmi z tego lokalu z powrotem do P. do M. K.. Powodem ponownej wyprowadzki pozwanej K. M. z rodziną z lokalu przy ul. (...) stanowił brak odpowiednich warunków mieszkaniowych m.in. brak ogrzewania, wody, odpływu do kanalizacji. Pogorszenie tych warunków mieszkaniowych nastąpiło w wyniku działań podjętych przez powoda, a polegających na zamurowaniu kotłowni, zasypaniu szamba. Pozwana K. M. przyjeżdżała jednak, gdy pozwana I. M. telefonowała po nią w związku z interwencjami policyjnymi, związanymi z napiętymi stosunkami pomiędzy powodem, a pozwaną I. M. na tle korzystania z lokalu przy ul. (...) i mediów potrzebnych do korzystania z lokalu. Zdarzało się wtedy, że pozwana K. M. nocowała wówczas u matki wraz z dziećmi. Pozwana pracuje jako operator na produkcji, gdzie otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 2.550 zł brutto (2.300 zł – 2.100 zł netto). Na jej utrzymaniu w dalszym ciągu pozostaje dwoje dzieci, tj. syn A. M. (18 lat), który kontynuuje naukę w szkole zawodowej oraz córka W. M. (21 lat), która podejmowała już pracę zawodową dorywczo na zlecenia, dokładając się wtedy do kosztów wyżywienia, ale która aktualnie nie pracuje. Miesięczne koszty utrzymania rodziny pozwanej ad. 2 kształtują się na poziomie ok. 1.300 zł, w tym kredyt na samochód, którym pozwana ad. 2 dojeżdża do pracy, raty za telefon, opłaty za telefon i opłaty za energię i wodę oraz bilet dla syna pozwanej A. M. oraz paliwo do samochodu, którym pozwana dojeżdża do pracy. Syn pozwanej otrzymuje alimenty w wysokości 170 euro miesięcznie.

Dowód: - zeznania świadka W. M. z dnia 15.02.2018 r. – k.173-174

- zeznania świadka M. K. – k. 172-173

- przesłuchanie pozwanej K. M. – k. 206-207

- potwierdzenia realizacji przelewów – z dnia 14.12.2015 r., 21.01.2016 r., 10.02.2016 r., 11.04.2016 r. wraz z fakturami za energię elektryczną na adres (...), P. – k. 94-98

- notatki urzędowe z interwencji Komendy Powiatowej Policji w Ś. z dni 13.01.2017 r., 13.01.2017 r., 14.01.2017 r., 16.10.2017 r., 20.01.2017 r. – k.192-196

Przymusowe opróżnienie lokalu zajmowanego dotychczas przez pozwaną I. M. przy ul. (...) zostało dokonane w drodze egzekucji komorniczej w dniu 12 kwietnia 2018 r. Aktualnie pozwana I. M. przebywa trochę u siostry, a trochę u sąsiadów. Pozwana otrzymuje świadczenie emerytalne w wysokości 1.650 zł miesięcznie. Pozwana będzie się dokładać tam, gdzie będzie mieszkała do wyżywienia i do rachunków za mieszkanie tam, gdzie będzie teraz mieszkała.

Dowód: - przesłuchanie pozwanej I. M. – k.205-206

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części dotyczącej pozwanej I. M., natomiast odnośnie pozwanej K. M. ulegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (OchrLokU; u.o.p.l.) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zgodnie z art. 18 ust. 2 powołanej ustawy odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 art. 18 ustawy, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa jednak poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego odszkodowania uzupełniającego. Stosownie do art. 18 ust. 3 ww. ustawy osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Przepisy powyższe regulują szczególną odpowiedzialność odszkodowawczą lokatora zajmującego lokal bez tytułu prawnego. Odpowiedzialność tę kwalifikuje się czasem jako odpowiedzialność kontraktową opartą na zasadzie, o której mowa w art. 471 k.c. za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do korzystania z niego (lub posiadania lokalu od początku bez tytułu prawnego), zmodyfikowaną postanowieniami dotyczącymi wysokości (odpowiadającej wysokości czynszu – art. 18 ust. 1 ustawy) i sposobu spełniania (co miesiąc – art. 18 ust. 1 ustawy) świadczenia odszkodowawczego. Jednak jej bezpośrednim źródłem jest bez wątpienia ustawa – ww. art. 18 ww. ustawy. Do uregulowanego w art. 18 ust. 2 ustawy obowiązku byłego lokatora ma zastosowanie art. 18 ust. 1 ustawy, przewidujący miesięczną płatność świadczeń, określonych zbiorczo jako świadczenia odszkodowawcze.

Sposób ustalenia wysokości należnego właścicielowi odszkodowania określa ust. 2 komentowanego artykułu, stanowiąc, że z zastrzeżeniem ust. 3 – odszkodowanie, które obowiązane są opłacać osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego. Powyższa regulacja oznacza, że nie będą miały zastosowania przepisy art. 224-225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Wyjątek przewidziany w art. 18 ust. 3 dotyczy osób uprawnionych do lokalu zamiennego lub socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu. Te osoby „opłacają odszkodowanie” w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązane płacić, gdyby stosunek prawny nie wygasł (Komentarz do art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, A. Gola, L. Myczkowski). Zatem sposób obliczania wynagrodzenia za korzystanie z lokalu został inaczej określony w przypadku osób uprawnionych do lokalu socjalnego lub zamiennego (art. 18 ust. 3 OchrLokU), a inaczej w stosunku do pozostałych byłych lokatorów (art. 18 ust. 2 OchrLokU). Artykuł 18 ust. 2 OchrLokU wyraża ogólną zasadę, zgodnie z którą miarodajna jest wysokość czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu umowy najmu. Chodzi zatem o rynkowy czynsz najmu lokalu o zbliżonych cechach. Artykuł 18 ust. 3 OchrLokU ogranicza to wynagrodzenie do czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu), jakie byłyby lokator byłby zobowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Chodzi zatem o wysokość ostatniego czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu), do opłacenia którego zobowiązany był lokator przed utratą tytułu prawnego do lokalu (Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz 2018, wyd. 1, L.). Strony w umowie najmu nie mogą inaczej określić wysokości odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 1-3 OchrLokU, np. na poziomie 200% dotychczasowego czynszu. Należy zgodzić się z poglądami doktryny, że regulacja OchrLokU ma w tym względzie charakter bezwzględnie obowiązujący, a zatem takie postanowienie umowy byłoby nieważne (M. O., Sytuacja prawna, s. 344-345). Z powyższych uregulowań niewątpliwie zatem wynika, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (Komentarz do art. 18 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, A. Gola, L. Myczkowski).

W orzecznictwie sądowym (tak uchwała SN z 06.12.2012 r., III CZP 72/12) wyrażony został wprawdzie pogląd, że osoby uprawnione do lokalu socjalnego, o których mowa w art. 18 ust. 3 OchrLoku, w okresie od wygaśnięcia stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego opłacają odszkodowanie według zasad określonych w art. 18 ust. 2 OchrLoku, gdyż ograniczenie odszkodowania zawarte w art. 18 ust. 3 OchrLoku ma charakter wyjątkowy, a uprawnienie do lokalu socjalnego powstaje dopiero z chwilą uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, a w związku z tym nie można rozszerzyć zakresu zastosowania art. 18 ust. 3 OchrLoku na okres między wygaśnięciem stosunku najmu a uprawomocnieniem wyroku eksmisyjnego. Jednak w słusznych, zdaniem Sądu, krytycznych glosach do tej uchwały SN podniesiono, że wyrok, w którym sąd orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego ma charakter deklaratoryjny, a ponadto przedstawiono argumenty natury celowościowej przemawiające przeciwko dokonanej przez SN fragmentaryzacji odpowiedzialności byłego lokatora (B. Kędziński, Odszkodowanie, s. 940; M. Olczyk, Glosa do uchw. SN z 6.12.2012 r., III CZP 72/12, Legalis, s. 135 i n.: zob. także Bończak-Kucharczyk, Ochrona praw lokatorów, 2017, s. 474, a także Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Komentarz 2018 r., wyd. 1, red. Osajda 2018, Legalis). Podzielając te poglądy należy jeszcze raz podkreślić, że na podstawie art. 14 ww. ustawy w wyroku eksmisyjnym sąd ustala („orzeka”), a nie przyznaje, prawo do lokalu socjalnego osoby mającej podlegać eksmisji, co przemawia za tym, że uprawnienie to istnieje od samego początku utraty tytułu prawnego do lokalu, a jedynie podlega ustaleniu, a więc stwierdzeniu tj. czynności o charakterze deklaratoryjnym, a nie konstytutywnym, kształtującym nową rzeczywistość prawną. Przyjęcie innego rozumowania prowadziłoby do nieuzasadnionego zróżnicowania wysokości należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w zależności od długości trwania procesu o eksmisję czy samego faktu wystąpienia o nią. Możliwe jest bowiem samo wytoczenie przez byłego lokatora powództwa o ustalenie prawa do lokalu socjalnego, w sytuacji braku toczenia się procesu eksmisyjnego, a jednoczesnej utraty tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego. Zatem w ocenie Sądu w niniejszej sprawie podstawą dochodzenia roszczenia powodów wobec pozwanych, jako osób uprawnionych do lokalu socjalnego, będzie art. 18 ust. 3 ww. ustawy, a nie art. 18 ust. 2 tej ustawy, jak słusznie podniosły pozwane w sprzeciwach od nakazu zapłaty. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby, którym przyznano prawo do lokalu zamiennego lub socjalnego w wyroku sądowym (także w postanowieniu – np. w sprawie o podział majątku wspólnego), kształtuje się zatem na takim poziomie jak czynsz dotychczasowy (opłaty za korzystanie z lokalu) (Komentarz do art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, R. Dzięczek). Jak wskazuje się również w orzecznictwie sądowym, uregulowania art. 18 ww. ustawy mają ten skutek, że osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego przez okres dłuższy niż miesiąc powinna uiszczać odszkodowanie co miesiąc z góry do dziesiątego dnia miesiąca, a w razie zajmowania lokalu przez czas krótszy niż miesiąc - z góry za cały czas korzystania z lokalu, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 669 § 2 k.c. Odszkodowanie należy uiszczać od momentu utraty tytułu prawnego do lokalu albo zajęcia lokalu mimo braku do tego tytułu prawnego aż do dnia opróżnienia lokalu. Nadanie świadczeniom odszkodowawczym przewidzianym w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. charakteru świadczeń okresowych uzasadnia do ich dochodzenia trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c. (wyrok SN z 9 listopada 2012r., IV CSK 303/2012, L..pl nr (...); wyrok SN z 18 maja 2012 r., IV CSK 490/2011, L..pl nr (...)).

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że w dniu 1 lutego 1997 r. pomiędzy Spółdzielnią Handlowo-Usługową (...) z siedzibą w M. a pozwaną I. M. została zawarta umowa najmu mieszkania zakładowego mieszczącego się w W. przy ul. (...). Niniejszą umową strony określiły wysokość czynszu na kwotę 52 zł. Zgodnie z ustaleniami ww. umowy czynsz miał być płatny do 10-go dnia każdego miesiąca. Przedmiotowa umowa została podpisana przez pozwaną. Następnie w dniu 19.10.1999 r. strony zawarły aneks do umowy z dnia 01.02.1997 r. podnosząc wysokość czynszu do kwoty 71,50 zł. Powyższy aneks do umowy również został podpisany przez pozwaną. Kolejnymi aneksami do umowy zmieniono kwotę czynszu tj. aneksem o nr (...) zwiększono czynsz do kwoty 371,38 zł, a aneksem nr (...) zwiększono czynsz do kwoty 359,64 zł, jednakże pozwana I. M. nie złożyła pod powyższymi dokumentami podpisu, a w toku niniejszego procesu kwestionowała skuteczność podwyżek dokonanych tymi aneksami. Pozwana ad. 1 w toku procesu w niniejszej sprawie podnosiła również, że stawka czynszu najmu za ww. lokal winna wynosić 71,50 zł aż do momentu utraty przez nią tytułu prawnego do ww. lokalu, w wyniku dokonanego wypowiedzenia umowy najmu tego lokalu. W ocenie Sądu takie stanowisko pozwanej jest bezzasadne. Wskazać bowiem należy, że z ustalonego stanu faktycznego

wynika, że pismem z dnia 18.11.2008 r. Spółdzielnia Handlowo-Usługowa (...) w M. skutecznie, w oparciu o art. 8a ust.1 u.o.p.l., wypowiedziała z dniem 30.11.2008 r. pozwanej dotychczasową stawkę czynszu najmu za ww. lokal i ustaliła jej wysokości w kwocie 260 zł. Wprawdzie (...) wskazała błędnie jednomiesięczny termin wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, gdyż zgodnie z art. 8a ust. 1 ww. ustawy termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy, to jednak w ocenie Sądu wskazanie tego jednomiesięcznego terminu nie powodowało nieważności, wbrew stanowisku pozwanych, tego wypowiedzenia, a jedynie, zgodnie z przeważającymi poglądami doktryny i judykatury, wyrażonymi odnośnie analogicznych sytuacji, powodowało, że wypowiedzenie to było skuteczne w zakresie nowej stawki czynszu nie za okres od dnia 01.01.2009 r., lecz za okres od 01.03.2009 r. Nie sposób jest również uznać za wiarygodne twierdzeń pozwanej ze sprzeciwu od nakazu zapłaty, że nie chcąc narażać się na zarzuty odnośnie niepełnego regulowania czynszu, ewentualne roszczenie wynajmującego i możliwą egzekucję, pozwana wpłacała z ostrożności na rachunek Syndyka tytułem czynszu kwotą wyższą - po 260 zł miesięcznie w okresie od stycznia 2013 r. do stycznia 2015 r., jak słusznie bowiem podnieśli powodowie pozwana ad. 1 nigdy nie okazała, że kwestionuje czynszu najmu w wysokości 260 zł miesięcznie, co potwierdzają przedłożone przez nią dowody wpłat tej kwocie co miesiąc na rachunek Syndyka czynszu najmu za ww. lokal. Słusznie powodowie również podnieśli, że jeżeli pozwana ad. 1 miała wątpliwość, jaka jest obowiązująca ją stawka czynszu najmu, a jedynie z ostrożności przez ponad 5 lat uiszczała kwotę ponad 3-krotnie wyższą, mogła złożyć przedmiot świadczenia do depozytu lub dokonać zapłaty z zastrzeżeniem zwrotu. Tymczasem pozwana I. M. żadnej z tych czynności nie uczyniła i bez najmniejszego sprzeciwu uiszczała czynsz w kwocie 260 zł. Co więcej z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwana I. M. jeszcze w toku procesu eksmisyjnego, w jej osobistym piśmie procesowym z dnia 17.03.2015 r. w sprawie I C 1438/14 tut. Sądu oświadczyła m.in., że wiążąca jest dla niej umowa mieszkania zakładowego z dnia 01.02.1997 r. ze zmianą czynszu w wysokości 260 zł, określonej wypowiedzeniem z dnia 18.11.2008 r. Przeczy to wprost obecnemu stanowisku pozwanej i ze względu na te wszystkie okoliczności należy uznać, że zostało ono przyjęte jedynie na potrzeby procesu w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu bezzasadny okazał się również zarzut pozwanej, że przedłożone przy pozwie pismo z dnia 16 kwietnia 2013 r. (omyłkowo datowane na 2012 r.) z Kancelarii Syndyka Masy Upadłości (...) w upadłości likwidacyjnej, skierowane do pozwanej z wypowiedzeniem na podstawie art. 8a ust. 1 u.o.p.l. stawki czynszu za lokal przy ul. (...) w W. z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. nie doprowadziło do podwyższenia stawki czynszu najmu lokalu do kwoty 800 zł z dniem 01.08.2013 r. z uwagi na brak podpisu Syndyka na tym piśmie. Z ustaleń stanu faktycznego wynika bowiem, że pismo skierowane do pozwanej ad. 1 zostało należycie podpisane, a – co naturalne – powodowie, a nawet sam Syndyk, nie dysponują oryginałem tego dokumentu, wysłanym przecież do pozwanej, w związku z czym słusznie powodowie wskazali, że do pozwu została dołączona jedynie wersja pogładowa dokumentu wypowiedzenia wysokości czynszu najmu lokalu, będąca dokumentem jedynie na wewnętrzny użytek kancelarii Syndyka, a oryginalny i podpisany dokument wypowiedzenia został wysłany i doręczony skutecznie pozwanej, co potwierdzają załączone do pozwu potwierdzenia odbioru przez pozwaną ad. 1., a zatem dotarło do niej w taki sposób aby mogła się z nim zapoznać. W przekonaniu Sądu za słuszne należy uznać stanowisko powodów, że obowiązek złożenia podpisu pod oświadczeniem woli m.in. o wypowiedzeniu wysokości czynszu najmu dotyczy jedynie oryginału dokumentu. Nie sposób też zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, jakoby dokument wypowiedzenia czynszu najmu z dnia 16 kwietnia 2013 roku stanowił jedynie projekt tego wypowiedzenia. Wypowiedzenie zostało nadane na adres pozwanej w dniu 17 kwietnia 2013 roku w formie listu poleconego, a pozwana potwierdziła odbiór niniejszego pisma w dniu 22 kwietnia 2013 roku. W ocenie Sądu, nie ulega wątpliwości, że dokument, który zostaje wysłany do drugiej strony i został przez nią odebrany w sposób, który pozwala na zapoznanie się z jego treścią, traci przymiot „projektu”, stając się jednocześnie dokumentem ostatecznym w swej treści. Bez wątpienia można również wskazać autora przedmiotowego pisma w osobie Syndyka Masy Upadłości Spółdzielni Handlowo-Usługowej (...) z siedzibą w M., którą to funkcję w owym czasie sprawowała M. A.. Podkreślić również należy, że pismo zostało sporządzone na papierze firmowym Kancelarii (...) ze wskazaniem dokładnego adresu jego Kancelarii. Nadto sama treść pisma, poczynając od słów: „Działając jako Syndyk Masy Upadłości Spółdzielni Handlowo-Usługowej (...) w upadłości likwidacyjnej (...).” pozwala przyjąć, że to Syndyk jest osobą składającą oświadczenie. Dodatkowo fakt pochodzenia pisma potwierdza dołączona do akt niniejszej sprawy kserokopia z książki nadawczej Syndyka. Według Sądu pozwana miała świadomość, kto pełnił funkcję Syndyka, o czym może świadczyć chociażby przesłane przez pozwaną pismo

pozwanej do Syndyka z dnia 23.04.2013 r. (k. 232 akt I C 1438/14), które pozwana wysłała w odpowiedzi właśnie na wypowiedzenie stawki czynszu najmu, dokonane kwestionowanym obecnie przez pozwaną dokumentem, a w którym to piśmie pozwana w żaden sposób nie wskazywała na obecnie podnoszoną rzekomą wadliwość tego dokumentu, polegającą na braku podpisu osoby, która sporządziła ten dokument, a która to wadliwość byłaby widoczna na pierwszy rzut oka, także przez nieprofesjonalistę, którym była pozwana. Mając powyższe na uwadze, nie można zatem przyjąć, że w treści złożonego wypowiedzenia z dnia 16 kwietnia 2013 roku zachodził brak skutkujący nieważnością tego wypowiedzenia. Istotnym pozostaje fakt odebrania przez pozwaną przesyłki w dniu 22 kwietnia 2013 r., co pozwala twierdzić, że pozwana zapoznała się z treścią przedmiotowego pisma i nie można wypowiedzeniu odmówić jego skuteczności.

Pozwana w żaden sposób nie wykazała także okoliczności braku złożenia podpisu na egzemplarzu wypowiedzenia czynszu najmu lokalu z dnia 16 kwietnia 2012 roku na kwotę 800 zł, który został jej doręczony. Pozwana nie udowodniła bowiem by otrzymany przez nią oryginał wypowiedzenia nie zawierał jakiegokolwiek podpisu, a tym samym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy nie było skuteczne. Pozwana winna była wykazać okoliczność, że z powodu braku podpisu wypowiedzenia umowy należy uznać za nieskuteczne, gdyż z faktu tego wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne (art. 6 k.c.).

Podzielając zatem stanowisko powodów Sąd uznał, że skoro oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości czynszu zostało złożone przez uprawnioną osobę, podlegającą kontroli przez odpowiedniego sędziego-komisarza w sprawowaniu wszelkich czynności postępowania upadłościowego, za niewiarygodne należy uznać twierdzenie pozwanych, jakoby ww. oświadczenie Syndyka miało być złożone bez stosownego podpisu. Pozwana nie wykazała także jakoby oryginał wypowiedzenia dotychczasowej wysokości stawki czynszu najmu i jej podwyższenia do kwoty 800 zł nie zawierał podpisu uprawnionej osoby.

Nie sposób także w ocenie Sądu podzielić podnoszonego przez pozwaną ad. 1 w sprzeczności od nakazu zapłaty zarzutu potrącenia, z uwagi na nieprzysługiwanie pozwanej jakiegokolwiek wierzycelności wobec powodów z tytułu zwrotu uzyskanej rzekomo bez podstawy prawnej korzyści majątkowej kosztem pozwanej w wysokości 3.113,50 zł. Jak słusznie wskazali powodowie, warunkiem skutecznego potrącenia wzajemnych wierzycelności jest ich wzajemna wymagalność. Z kolei wymagalność wierzycelności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia może być określona tylko i wyłącznie przy zastosowaniu reguł określonych w art. 455 k.c. W myśl powołanego przepisu, jeżeli termin spełnienia świadczenia nie został oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Zauważyć jednakże należy, że pozwana nigdy nie wzywała do zapłaty określonej przez nią kwoty, toteż potrącona przez nią wierzycelność nie mogła stać się wymagalna, a zarazem dokonane potrącenie nie może zostać uznane za skuteczne w jakimkolwiek stopniu.

Tym samym należy uznać, że powodowie wykazali zasadność swojego roszczenia wobec pozwanej ad. 1 zarówno co do zasady jak i wysokości, tj. odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) w W., jakie powinno być opłacane przez pozwaną, winno wynosić 800 zł miesięcznie, płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, jako odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki pozwana byłaby opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Z niekwestionowanej z kolei okoliczności faktycznej w sprawie wynika, że odszkodowanie to powinno być płatne od miesiąca października 2014 r., gdyż z dniem 30 września 2014 r. pozwana utraciła tytuł prawny do ww. lokalu wskutek skutecznego wypowiedzenia umowy najmu ww. lokalu, dokonanego pismem powoda z dnia 11.08.2014 r., z zachowaniem ustawowego, miesięcznego terminu wypowiedzenia, doręczonym pozwanej skutecznie w dniu 21.08.2014 r.

Mając powyższe na uwadze roszczenie powodów należy uznać za uzasadnione w stosunku do pozwanej I. M., o czym Sąd orzekł w pkt I sentencji wyroku zasądzając od pozwanej solidarnie na rzecz powodów jako małżonków kwotę 18.400 zł, w tym:

- za październik 2014 r. – 800 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 11.10.2014 r. do dnia wyrokowania,

- za listopad 2014 r. – 800 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11.11.2014 r. do dnia wyrokowania,
- za grudzień 2014 r. – 800 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 11.12.2014 r. do dnia wyrokowania,
- za okres od stycznia do grudnia 2015 r. – po 800 zł wraz z odsetkami od 11 dnia każdego odpowiedniego miesiąca kalendarzowego (czyli 9.600 zł tj. 800 zł x 12),
- za okres od lipca 2016 r. do lutego 2017 r. – po 800 zł wraz z odsetkami od 11 dnia każdego odpowiedniego miesiąca kalendarzowego (czyli 6.400 zł tj. 800 zł x 12), co daje łączną kwotę 18.400 zł.

Jednocześnie po rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy Sąd uwzględnił ewentualny wniosek I. M., rozkładając zasądzone świadczenie na raty. Zgodnie bowiem z przepisem art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia – wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia świadczenia. Powołany przepis daje sądowi możliwość orzekania o sposobie spełnienia świadczenia w sposób bardziej dogodny dla zobowiązanego, aniżeli wynikałoby to z treści stosunku prawnego łączącego strony. Uprawnienie to przysługuje sądowi w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w których ze względu na stan majątkowy, rodzinny czy zdrowotny spełnienie zasądzonych świadczenia byłoby dla pozwanego niemożliwe do wykonania lub w każdym razie bardzo utrudnione i narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 18.12.2013 r., sygn. akt I ACa 916/2013). Trudności w spełnieniu świadczenia mogą być zarówno obiektywne, jak i spowodowane działaniem samego dłużnika.

Sąd mając na uwadze ustaloną sytuację materialną i osobistą pozwanej, doszedł do przekonania, że wniosek o rozłożenie zasądzonych świadczenia na raty zasługuje na uwzględnienie. Sąd zauważył, że spełnienie całości świadczenia jednorazowo byłoby bardzo utrudnione, o ile wręcz nie niemożliwe, ze względu na obecny stan majątkowy i rodzinny pozwanej I. M.. Wskazać należy, że pozwana jest osobą samotną, utrzymującą się ze świadczenia emerytalnego w wysokości 1.650 zł netto. Nadto w stosunku do pozwanej ad. 1 w dniu 12 kwietnia 2018 r. została wykonana eksmisja z dotychczasowego miejsca zamieszkania. Nie ulega wątpliwości, że skorzystanie z dobrodziejstwa wynikającego z art. 320 k.p.c. w stosunku do pozwanej należy uznać za uzasadnione. W ocenie Sądu, pozwana I. M. nie dysponuje również odpowiednimi środkami, które umożliwiłyby jej spłatę jednorazowo całości zadłużenia. W tych okolicznościach Sąd uznał, że spełnienie w całości zasądzonych w punkcie pierwszym wyroku świadczenia byłoby dla pozwanej niezwykle trudne do wykonania i jednocześnie zagroziłoby zapewnieniu jej podstawowego, bieżącego utrzymania. Dodatkowo sytuację pozwanej komplikuje fakt, że nie posiada aktualnie stałego miejsca zamieszkania i korzysta obecnie w tym zakresie z pomocy rodziny i sąsiadów. Skorzystanie z przysługującego Sądowi uprawnienia ma również na celu uchronienie pozwanej od postępowania egzekucyjnego, albowiem umożliwi ono jej wykonanie wyroku w sposób dobrowolny. Rozłożenie zatem należności na większą liczbę rat powoduje, w przekonaniu Sądu, realną szansę na spłatę zobowiązania przez pozwaną, co byłoby w jej aktualnej sytuacji materialnej bardzo trudne - lub wręcz niemożliwe - gdyby Sąd zasądził całość należności jednorazowo, bez skorzystania z uprawnienia wynikającego z art. 320 k.p.c.

Jednocześnie Sąd miał na względzie interes strony powodowej. W ocenie Sądu, rozłożenie zasądzonych świadczenia na 23 raty miesięczne nie będzie zbyt dotkliwe dla powodów, stworzy pozwanej realne warunki do spłaty całości zadłużenia objętego pozwem w ciągu niespełna dwóch lat i może zaoszczędzić powodom kosztów związanych z prowadzeniem przez powodów postępowania egzekucyjnego wobec pozwanej.

Rozkładając zasądzoną w punkcie I należność na raty, Sąd miał na względzie również, że skutkiem zastosowania instytucji wymienionej w art. 320 k.p.c. jest pozbawienie wierzyciela odsetek za okres od wyrokowania do dnia płatności poszczególnych rat (por. uchwała SN z 15 grudnia 2006 r., III CZP 126/06, OSNC 2007/10/147). W uchwale podjętej w składzie 7 sędziów z dnia 22.09.1970 r. w sprawie o sygn. akt III PZP 11/70 (OSNC 1971/4/61), Sąd Najwyższy stwierdził, iż rozkładając z mocy art. 320 k.p.c. zasądzone świadczenia pieniężne na raty, sąd nie może – na podstawie tego przepisu – odmówić przyznania wierzycielowi żądanych odsetek za okres do dnia wydania wyroku zasądzonego świadczenie; rozłożenie zasądzonych świadczenia na raty ma jednak skutek, że wierzycielowi

nie przysługują odsetki od ratalnych świadczeń za okres od daty wydania wyroku do daty płatności poszczególnych rat. Uzasadniając powyższą uchwałę Sąd Najwyższy podał, że „, przepis art. 320 k.p.c. obok charakteru proceduralnego, ma także mimo zamieszczenia go w kodeksie postępowania cywilnego cechy normy materialnoprawnej, uprawnia on bowiem sąd do modyfikowania treści łączącego strony stosunku zobowiązaniowego [...] podstawa materialnoprawna żądania przez wierzyciela odsetek jest bądź opóźnienie się przez dłużnika ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, chociażby było ono następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 481 § 1 k.c.), bądź zwłoki dłużnika (art. 481 § 3 k.c.). Wskutek rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty termin spłaty ratalnych świadczeń są od tej chwili inne, późniejsze. Leżące zatem u podstaw odsetek zdarzenia w postaci opóźnienia lub zwłoki przestały z mocy konstytucyjnego wyroku istnieć co do ratalnych świadczeń w okresie od daty wyroku do daty płatności poszczególnych rat. W konsekwencji w wymienionym dopiero co okresie wierzycielowi nie przysługują odsetki z braku materialnoprawnej przesłanki w postaci opóźnienia lub zwłoki. Ten materialny skutek w dziedzinie odsetek następuje ex lege w razie rozłożenia świadczenia na raty na podstawie art. 320 k.p.c. Trwa on jednak tylko do daty płatności poszczególnych rat, od tej bowiem chwili mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące odsetek w razie opóźnienia lub zwłoki.” Pogląd ten tutaj. Sąd w całości podziela.

Mając powyższe na uwadze Sąd rozłożył zasądzone w pkt I świadczenie w wysokości 18.400 zł na 23 miesięczne raty, płatne do 11 dnia każdego miesiąca, począwszy od miesiąca kalendarzowego następującego po prawomocności wyroku w niniejszej sprawie, w wysokości po 800 zł każda, wraz z odsetkami jak w pkt I wyroku oraz wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności którejkolwiek rat.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt II sentencji wyroku.

Sąd oddalił natomiast powództwo w stosunku do pozwanej K. M.. Należy w tym miejscu przypomnieć, że postępowanie cywilne ma charakter kontradyktoryjny, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły zawartej w art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Trzeba podkreślić, że zasady art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał. Zaznaczyć także należy, że nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76). Wobec powyższego zgodnie z ogólną regułą, wyrażoną w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wskazana zasada oznacza, że powód składając pozew powinien udowodnić fakty, które w jego ocenie świadczą o zasadności powództwa. Udowodnienie faktów może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Nie ulega także wątpliwości, że co do zasady to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia twierdzeń zawartych w pozwie, bowiem to on domaga się zapłaty i powinien udowodnić zasadność swojego roszczenia. Reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być jednak pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na powodzie. W zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii faktycznych i prawnych ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powodzie, co do innych z kolei – na pozwanym.

W ocenie Sądu powodowie nie sprostali obowiązkowi procesowemu z art. 6 k.c. odnośnie ich roszczenia w części dotyczącej pozwanej K. M., nie wykazując, że pozwana ad.2 zajmowała lokal przy ul. (...) w W. wspólnie z pozwaną ad. 1 w okresie dochodzonym pozwem, czemu pozwana ad. 2 zresztą konsekwentnie zaprzeczała. Powodowie poza ogólnikowymi twierdzeniami nie przedstawili przekonujących dowodów, które pozwalałyby uznać powództwo w stosunku do pozwanej K. M. za zasadne. Z kolei fakt niezajmowania ww. lokalu przez pozwaną ad. 2 w okresie objętym pozwem został potwierdzony poprzez zeznania świadków. Wprawdzie pozwana była zameldowana w ww. lokalu, jednak fakt zameldowania nie może mieć decydującego znaczenia w niniejszej sprawie, gdyż art. 18 ust. 1 u.o.p.l. nie przewiduje jako przesłanki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu zameldowania danej osoby w danym lokalu, lecz zajmowanie tego lokalu w cywilistycznym sensie tego słowa. Z definicji tego pojęcia wykluczyć należy pobytu przemijające, przypadkowe i z założenia nie mające charakteru stałego zamieszkiwania w

danym miejscu. Powodowie podnieśli wprawdzie, że za prawdziwością twierdzenia o zamieszkiwaniu pozwanej ad. 2 w spornym okresie w W. przemawia m.in. fakt, że pozwana odebrała adresowanej do niej na adres ww. lokalu wezwanie do zapłaty od powodów w dniu 16.09.2016 r., jednak w ocenie Sądu ta okoliczność nie może mieć decydującego znaczenia w sprawie, gdyż, jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, skoro pozwana K. M., zamieszkując na stałe w spornym okresie w innej, lecz sąsiedniej miejscowości, była zameldowana w ww. lokalu położonym w W. i była w spornym okresie u pozwanej ad. 1 w ww. lokalu w związku z oczywistą więzią rodzinną z tą pozwaną, to nie było przeszkód do wydania jej na poczcie skierowanej do niej korespondencji. Fakt niezamieszkiwania pozwanej w miejscowości W., a jednocześnie zajmowania przez nią i jej rodzinę lokalu w innej miejscowości oraz korzystania z niego, potwierdzają również dołączone do akt sprawy potwierdzenia uiszczenia opłat za energię elektryczną w miejscowości P., adresowane na świadka M. K., a dokonywane przez pozwaną ad. 2. Sąd uznał za niewiarygodne, by pozwana partycypowała w kosztach utrzymania innego lokalu, gdyby rzeczywiście tam nie zamieszkiwała, a sam fakt dokonywania przelewów bankowych regulujących zobowiązania świadka nie znalazł innego uzasadnienia. Ponadto z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwana K. M. wyprowadziła się z W. w 2009 r. do P.. Następnie w okresie zimowym 2013 r. /2014 r. na około pół roku pozwana K. M. powróciła do W., jednak na wiosnę 2014 r. ponownie zamieszkała w P. ze względu na pogarszające się warunki mieszkaniowe w lokalu w W., a spowodowane m.in. brakiem odpowiedniego dostępu do tzw. mediów w tym lokalu. Z ustalonego stanu faktycznego wynika wprawdzie, że pozwana była traktowana przez funkcjonariuszy Policji w dwóch przypadkach (notatki policyjne z 13.01 20.01.2017r.) jako lokatorka lokalu przy ul. (...) w W., jednak z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwana przebywała u matki w trakcie ww. interwencji z uwagi na prośby pozwanej ad. 1 do pozwanej ad. 2, by ta towarzyszyła jej w trakcie tych interwencji lub z - uzasadnionej bądź nie - obawy przed zachowaniami powoda wobec pozwanej ad. 1. Z zeznań pozwanych wynika też częstotliwość wizyt pozwanej w lokalu przy ul. (...) w W. po jej wyprowadzeniu się do P. kształtowała się na poziomie jednej w tygodniu lub miesiącu. Nawet jeśli w tym czasie zdarzało się, że pozwana ad. 2 nocowała w tym czasie u pozwanej ad. 1, to wobec incydentalnego charakteru takich zdarzeń, nie można uznać tego stanu za równoważny z zajmowaniem tego lokalu w rozumieniu art. 18 ww. ustawy.

Na uzasadnienie twierdzeń o zajmowaniu lokalu w okresie objętym pozwem przez pozwaną ad. 2 powodowie podali też, że wyrokiem z dnia 8 września 2015 r. Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny, sygn. akt I C 1438/14 nakazał pozwanej ad. 1 oraz pozwanej ad. 2 wraz z dziećmi opróżnienie, opuszczenie oraz wydanie powodom lokalu położonego w W. przy ul. (...), i z uwagi na to za oczywiste powodowie uznali, że już choćby w dacie wydania wyroku eksmisyjnego tj. 8 września 2015 r. pozwana wraz z dziećmi zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu w W.. Nadto powodowie podkreślili, że w czasie prowadzonego postępowania pozwana ad. 2 wskazywała na swoje prawo do przyznania jej z tego tytułu prawa do lokalu socjalnego. Odnosząc się do tego należy wskazać w pierwszej kolejności, że tej ostatniej okoliczności powodowie nie wykazali w żaden sposób, natomiast odnosząc się do pierwszego z argumentów zaznaczyć należy, iż Sąd nie jest związany zarówno ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie cywilnej, jak i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w niej wyroku. W niniejszej sprawie Sąd był, na podstawie wyroku eksmisyjnego z dnia 08.09.2015 r. w sprawie I C 1438/14 i zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. jedynie związany faktem, iż pozwanej K. M. w momencie prawomocności tego wyroku nie przysługiwał tytuł prawny do lokalu przy ul. (...) w W., co pozostawało zresztą w niniejszej sprawie okolicznością bezsporną. W pozostałym zakresie, wobec zaprzeczenia przez pozwaną K. M. okoliczności zajmowania przez nią w okresie objętym pozwem ww. lokalu, na powodach spoczywał, zgodnie z art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia tego faktu, jako na osobach, które z tego faktu wywodziły skutki prawne, czemu pozwani w ocenie Sądu nie sprostali.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł, jak w pkt III sentencji wyroku.

Brak obciążenia pozwanej I. M. kosztami procesu w niniejszej sprawie, o czym Sąd orzekł w pkt IV sentencji wyroku, znajduje zdaniem Sądu oparcie w art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część tych kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sąd stosując ten przepis kierował się tymi samymi, wskazanymi powyżej względami, które legły u podstaw rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty na podstawie art. 320 k.p.c., a dotyczącymi sytuacji osobistej i majątkowej pozwanej ad.1.

Orzekając w pkt V sentencji wyroku o kosztach procesu w zakresie, w jakim powództwo zostało oddalone, tj. w stosunku do pozwanej K. M., Sąd oparł się na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażonej w art. 98 k.p.c. zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Dlatego zasądzono w pkt V sentencji wyroku od powodów na rzecz pozwanej K. M. kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą to kwotę składają się: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł oraz opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Wysokość przyjętej stawki zastępstwa procesowego pozwanej ad. 2 przez pełnomocnika będącego adwokatem znajduje uzasadnienie w § 2 pkt 5 w zw. z § 15 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, a jej minimalna wysokość – w § 2 ww. rozporządzenia, mając na uwadze, że nie można w ocenie Sądu przyjąć, by nakład pracy pełnomocnika pozwanej w niniejszej sprawie, a także charakter sprawy i jego wkład pracy w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia uzasadniał przyjęcie wyższej stawki niż minimalna.

Mając powyższe na względzie, należało orzec jak w sentencji wyroku.