

Sygn. akt: I C 1176/19

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 marca 2021 r. w G.

sprawy z powództwa **E. A.**

przeciwko J. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej J. K. na rzecz powódki E. A. kwotę 1646,93 zł (tysiąc sześćset czterdzieści sześć złotych i dziewięćdziesiąt trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 8 października 2019 r. do dnia zapłaty,

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

III. odstępuje od obciążania pozwanej kosztami postępowania,

IV. przyznaje ze Skarbu Państwa – Sadu Rejonowego w Gdyni na rzecz adwokata B. P. kwotę 1476 zł (tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) z tytułu zwrotu kosztów pomocy prawnej z urzędu.

Sygnatura akt: I C 1176/19

UZASADNIENIE

Powódka E. A. wniosła pozew przeciwko B. O. i J. K. domagając się zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 6.446,93 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że postanowieniem z dnia 24 maja 2018r. Sąd Rejonowy w Gdyni przysądził na jej rzecz prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) -stanowiącego odrębną nieruchomość - położonego w G. przy ul. (...), a każda z pozwanych jest była właścicielką tego lokalu w 1/2 udziału. Pozwane nadal mieszkają w tym lokalu, nie uiszczając żadnych opłat eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni, ani też żadnych należności na rzecz powódki. Powódka jest zobowiązana do ponoszenia wszystkich opłat eksploatacyjnych i z powodu zamieszkiwania przez pozwane w lokalu nie jest w stanie swobodnie dysponować nabytym lokalem. Powódka dochodzi zapłaty kwoty 1.646,93 zł tytułem opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu za okres od lutego 2019r. do maja 2019r., a także kwoty 4.800 zł stanowiącej iloczyn stawki czynszu w kwocie 1.200 zł, jaką byłaby w stanie uzyskać za najem tego lokalu oraz okresu 4 miesięcy.

(pozew k. 3-6)

W dniu 16 września 2019r. Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty k. 40)

Pozwane wniosły sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. W uzasadnieniu sprzeciwu wskazano, że pozwana B. O. ma 71 lat, jest schorowana i od 11 lat opiekuje się niepełnosprawną siostrzenicą tj. pozwaną J. K.. Nadto, wskazano, że B. O. spłaca kredyty po zmarłej siostrze. Egzekucja z nieruchomości wpłynęła na pogorszenie stanu obu powódek. Niepełnosprawna J. K. przyzwyczaiła się do mieszkania i boi się, że powódki zostaną rozdzielone.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 44-45v)

Postanowieniem z dnia 3 lutego 2021r. Sąd zawiesił postępowanie w stosunku do pozwanej B. O. ze skutkiem od 20 stycznia 2021r. w związku z jej śmiercią w toku postępowania.

(postanowienie z dnia 3 lutego 2021r. k. 200)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwane B. O. i J. K. były współwłaścicielkami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczność bezsporna)

W wyniku dziedziczenia po zmarłej matce J. K., a siostrze B. O., pozwane nabyły znaczne zadłużenie. Wierzyciele wszczęli przeciwko pozwanym egzekucję, w toku której doszło do licytacyjnej sprzedaży przysługujących pozwanym udziałów we współwłasności ww. nieruchomości lokalowej. Postanowieniem z dnia 24 maja 2018r. wydanym w sprawie o sygnaturze VII Co 1848/16 Sąd Rejonowy w Gdyni przysądził prawo własności w zakresie udziałów przysługujących pozwanym w przedmiotowej nieruchomości, na rzecz nabywcy licytacyjnego E. A. do jej majątku osobistego. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 30 czerwca 2018 roku.

(dowód: postanowienie z dnia 24 maja 2018r. k. 9)

Wysokość opłat eksploatacyjnych na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej kształtowała się w następującej wysokości:

- za luty 2019r. w kwocie 464,50 zł;
- za marzec 2019r. w kwocie 455,44 zł;
- za kwiecień 2019r. w kwocie 445,63 zł;
- za maj 2019r. w kwocie 281,36 zł.

Powyższe koszty zostały uiszczone przez powódkę.

(dowód: zawiadomienia o wysokości opłaty k. 10-13, potwierdzenia przelewów bankowych k. 145)

Wysokość czynszu, jaki powódka mogłaby uzyskać z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., za okres od 1 lutego 2019 roku do 31 maja 2019r. – wynosi 4.400 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej do spraw szacowania nieruchomości A. B. k. 155-181)

Pozwana J. K. legitymuje się orzeczeniem o I grupie inwalidzkiej, jest osobą niezdolną do pracy zarobkowej i samodzielnej egzystencji oraz wymagającą stałej opieki osoby drugiej. Pozwana utrzymuje się z renty i świadczeń socjalnych w kwocie około 1.500 zł. Pozwana cierpi na schorzenia układu nerwowego, ma chorobliwą nadwagę, a także zaburzenia emocji. Po śmierci matki opiekę nad powódką sprawowała ciotka B. O.. Po śmierci ciotki brak jest osób bliskich, które mogłyby zaopiekować się pozwaną.

(dowód: orzeczenie komisji lekarskiej ds. inwalidztwa k. 46, potwierdzenia wypłaty renty k. 57-58)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci odpisu postanowienia o przysądzeniu własności oraz orzeczenia o przyznaniu pozwanej I. grupy inwalidzkiej mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 kpc i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, których żadna ze stron nie kwestionowała w trybie art. 252 kpc. Ponadto, za w pełni wiarygodne Sąd uznał także dokumenty prywatne w postaci zawiadomień o wysokości opłat eksploatacyjnych oraz potwierdzeń przelewów bankowych czy potwierdzeń wypłat pieniężnych. Zważyć należy, iż dokumenty te nie były kwestionowane przez strony, a ich forma nie budzi żadnych zastrzeżeń co do autentyczności i pochodzenia wyrażonych w nich oświadczeń.

Ponadto, za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał opinię biegłej sądowej do spraw szacowania nieruchomości i czynszów A. B.. Zdaniem Sądu złożona przez biegłą opinia została sporządzona w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów. Biegła logicznie uzasadniła wnioski do jakich doszła, co pozwoliło Sądowi na prześledzenie toku myślowego biegłego i weryfikację prawidłowości wyceny pod kątem obowiązujących przepisów prawa. Opinia biegłej nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego, ani nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Na wstępie należy wyjaśnić, że wyrok ma charakter częściowy, albowiem druga z pozwanych B. O. zmarła w trakcie postępowania i postępowanie zostało w stosunku do niej zawieszona. Tym samym przedmiotem wyrokowania było wyłącznie żądanie wobec J. K..

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611). Zgodnie z treścią ust. 1 powołanego przepisu osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Natomiast w myśl ust. 2 odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

Przechodząc do kwestii merytorycznych, wskazać należy, iż na uwzględnienie zasługiwało jedynie roszczenie dotyczące zasądzenia równowartości opłat eksploatacyjnych za okres od lutego do maja 2019r. Powyższe żądanie nie budziło wątpliwości co do zasady. Zgodnie bowiem ze stanowiskiem doktryny odszkodowanie uzupełniające o jakim mowa w art. 18 ust. 2 zd. 2 powołanej ustawy ograniczone jest do rzeczywistej straty (damnum emergens). Wyłączenie z zakresu obowiązku odszkodowawczego utraconych korzyści (lucrum cessans) jest konsekwencją objęcia tej kategorii uszczerbków "odszkodowaniem" za korzystanie z lokalu. Przede wszystkim odszkodowanie uzupełniające obejmuje opłaty niezależne od właściciela (por. K. Osajda (red.), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, 2020). Bezsporne było, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwana J. K. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu. Nadto, w toku niniejszego postępowania strona powodowa wykazała wysokość roszczenia w odniesieniu do opłat eksploatacyjnych, przedkładając odpisy zawiadomień o

wysokości opłat eksploatacyjnych za okres od lutego do maja 2019r. wystawione przez osobę trzecią (spółdzielnię mieszkaniową), a także dowód zapłaty tych należności.

Natomiast, zdaniem Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy za nieuzasadnione należało uznać roszczenie powódki obejmujące utracone korzyści. W ocenie Sądu roszczenie powódki w tym względzie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i zgodnie z art. 5 kc stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Oddalając powództwo Sąd miał na względzie przede wszystkim trudną sytuację osobistą i zdrowotną powanej. Zważyć bowiem należy, iż J. K. jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym. Pozwana cierpi na szereg ciężkich schorzeń, w tym na schorzenia układu nerwowego, chorobliwą nadwagę czy zaburzenia emocji. Z treści przedłożonego do akt sprawy odpisu orzeczenia o zaliczeniu powanej do I grupy inwalidzkiej wynika, że co najmniej od 1996r. pozwana jest trwale niezdolna do pracy zarobkowej oraz samodzielnej egzystencji. Pozwana wymaga stałej opieki osoby drugiej. Dotąd opiekę nad pozwaną sprawowała ciotka B. O., która zmarła w toku niniejszego postępowania i aktualnie pozwana nie posiada żadnych osób bliskich, które mogłyby się nią zaopiekować. J. K. utrzymuje się z niskiej renty i świadczeń socjalnych w kwocie około 1.500 zł. Tak niskie świadczenie pozwala zaspokoić tylko najpilniejsze potrzeby. Sąd miał także na uwadze, że utrata tytułu prawnego do lokalu wskutek jego sprzedaży w toku egzekucji nie była następstwem nieroztropnego, lekkomyślnego zachowania powanej, lecz skutkiem nabycia w drodze dziedziczenia po matce znacznego zadłużenia. W ocenie Sądu nie można również pominąć tego, że powódka nabyła własność spornego lokalu w drodze licytacji komorniczej. Niewątpliwie, miała wiedzę, że w tym lokalu mieszkają lokatorzy i z tą świadomością przystąpiła do licytacji. Nie budzi również żadnych wątpliwości, że powódka nabyła własność nieruchomości lokalowej poniżej jej wartości rynkowej, zatem odniosła korzyść majątkową odpowiadającą wysokości różnicy pomiędzy wartością rynkową mieszkania a ceną zakupu. W tym stanie rzeczy interes majątkowy powódki nie powinien mieć pierwszeństwa przed takimi wartościami jak zdrowie czy godność osoby niepełnosprawnej. Zdaniem Sądu, w opisanych wyjątkowych okolicznościach dochodzenie należności wobec powanej, musi zostać poczytane jako nadużycie prawa, godzące w zasadę sprawiedliwości. Dlatego też Sąd oddalił powództwo w zakresie żądania o zapłatę odszkodowania z tytułu utraconych korzyści na podstawie art. 5 kc.

Reasumując, na podstawie art. art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Sąd zasądził od powanej na rzecz powódki kwotę 1.646,93 zł. Nadto, na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc w zw. z art. 455 kc, od ww. kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 9 października 2019r. do dnia zapłaty, oddalając na mocy powołanych przepisów a contrario żądanie za okres wcześniejszy tj. od dnia wniesienia pozwu do dnia 8 października 2019r. Zważyć bowiem należy, iż roszczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy i jego wymagalność zależy od wezwania do zapłaty. Strona powodowa nie udowodniła, by przed wytoczeniem niniejszego powództwa wezwała pozwaną do zapłaty, a zatem jako pierwsze wezwanie należało potraktować nakaz zapłaty, który został powanej doręczony w dniu 23 września 2019r. z zobowiązaniem do zapłaty należności w terminie dwutygodniowym. Dopiero, po upływie tego terminu roszczenie stało się wymagalne.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 102 kpc i uznając, że zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o jakim mowa w tym przepisie odstąpił od obciążania powanej kosztami procesu. W myśl przepisu art. 102 kpc w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zważyć bowiem należy, iż nieskonkretyzowanie w przepisie art. 102 kpc „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 2 października 2015r., I ACa 2058/14 LEX nr 1820933 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 kpc jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie

natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011r., II PZ 1/11 trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstąpienie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 kpc. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa. Nadto, należy zwrócić uwagę, że zastosowanie przepisu art. 102 kpc nie wymaga osobnego wniosku od strony przegrywającej. Powinno ono być ocenione w całokształcie okoliczności konkretnego przypadku, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W orzecnictwie Sądu Najwyższego do kręgu tych okoliczności zalicza się między innymi ciężką sytuację strony przegrywającej (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1972r., I PR 423/72, OSNC 1973, Nr 7-8, poz. 138).

Sąd miał na uwadze, że pozwana znajduje się w bardzo trudnej sytuacji życiowej, jest osobą niesamodzielną, wymagającą stałej opieki, ciężko chorą, utrzymującą się z niskich świadczeń socjalnych, co pozwala na zaspokojenie tylko najpilniejszych potrzeb egzystencjonalnych. W takim stanie rzeczy obciążenie pozwanej kosztami postępowania mogłoby doprowadzić do sytuacji, że pozwana nie będzie miała dostatecznych środków na kontynuowanie leczenia.

Ponadto, na podstawie art. 29 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (Dz.U. z 2020 r. poz. 1651) i § 8 pkt 4 i § 4 ust. 2 i 3 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu z dnia 3 października 2016 r. Sąd ustalił i przyznał adwokat B. P. wynagrodzenie tytułem pomocy prawnej udzielonej pozwanej J. K. z urzędu w kwocie 1.476 zł w wysokości 100 % stawki podstawowej wyliczonej od wartości przedmiotu sporu (1.200 zł) powiększonej o podatek od towarów i usług w aktualnie obowiązującej stawce 23 %.