

**Uzasadnienie wyroku z 9 maja 2016 r.**

K. L. w dniu 2 sierpnia 1996 r. zawarła z m.st. W. na czas nieokreślony umowę najmu lokalu nr (...) przy Al. (...) w W.. K. L. za zgodą miasta zaadaptowała wnękę lokalu na łazienkę. Na początku 2006 r. budynek przy Al. (...) został częściowo zniszczony. Wobec konieczności przeprowadzenia remontu K. L. zawarła z m.st. W. umowę najmu lokalu zamiennego przy ul. (...), która miała wiązać strony na czas remontu, ale ostatecznie wygasła 28 kwietnia 2006 r. Lokal ten nie posiada łazienki, instalacji centralnego ogrzewania ani centralnej dostawy ciepłej wody, a ponadto jest zagrzybiony.

Od początku trwania umowy najmu miasto stołeczne W. naliczało czynsz za lokal przy ul. (...) w pełnej wysokości, tj. bez obniżek wynikających z uchwały Rady Miasta, które wynosiły łącznie 25% czynszu (a nie dotyczyły opłat dodatkowych). K. L. ponosiła wskazywane jej opłaty, przy czym łączna wysokość należnej jej obniżki wynosiła 2861zł 10 gr (za okres od czerwca 2010 do czerwca 2012 – 39,06 zł miesięcznie, od lipca 2012 do marca 2016 r. 41,88 zł miesięcznie). Odsetki ustawowe naliczone od daty każdorazowej wpłaty do dnia 17 marca 2016 r. wyniosły 904,32 zł.

Od lipca 2012 r. miasto zaprzestało naliczać czynsz, ale rozpoczęło naliczanie opłat za bezumowne korzystanie z lokalu w stawce podwyższonej, wynoszącej średnio dwukrotność podstawowej stawki czynszu najmu. K. L. uiszczala opłaty jak gdyby trwał stosunek najmu. Różnica opłat naliczonych przez miasto w stosunku do wpłat K. L. wyniosła 3922,63 zł za okres do 31 października 2015 r. Ponadto odsetki ustawowe naliczone od każdorazowej daty wymagalności do dnia 1 listopada 2015 r. wyniosły 254, 89 zł

Pomimo zakończenia remontu lokali w budynku przy Al. (...) nie może wrócić do zajmowanego wcześniej mieszkania. Po remoncie zmieniono standard lokali, zwiększając powierzchnię niektórych kosztem likwidacji innych. Lokal zajmowany wcześniej przez powódkę został przydzielony innej osobie. Pomimo szeregu pism i wezwań miasto nie skierowało K. L. do zawarcia umowy najmu tego lokalu. Prawomocnym wyrokiem w sprawie II C 745/11 tutejszy Sąd ustalił, że nadal trwa stosunek najmu dotyczący lokalu nr (...) przy Al. (...) łączący K. L. i miasto stołeczne W..

Powyższe okoliczności Sąd ustalił na podstawie kilku różnych grup dowodów. Nie było sporu między stronami co do zawarcia umów z 1996 r. i 2006 r., dlatego okoliczności wynikające z tych dokumentów Sąd mógł uznać za przyznane już w oparciu o ich kserokopie. Wysokość wpłat dokonanych przez K. L. również nie była sporna. Podobnie jak wysokość naliczeń dokonanych przez miasto wynikały z załączonej do pozwu kserokopii dokumentu prywatnego sporządzonego przez pracownika miasta a stanowiącego bilans lokalu zajmowanego przez K. L..

Stan lokalu oraz postępowanie stron po 2006 r. Sąd ustalił na podstawie zeznań stron – K. L. oraz przesłuchanego w charakterze strony A. S.. Zeznania tych osób – mimo iż były osobiście zaangażowane w spór – Sąd uznał za wiarygodne. Żadna z tych osób nie powoływała się na konkretne kwoty, natomiast relacjonowały one osobiście przeżyte zdarzenia.

**Sąd zważył co następuje.**

Z czysto formalnego punktu widzenia powództwo główne byłoby uzasadnione. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty odszkodowania w wysokości możliwego do uzyskania z danego lokalu czynszu najmu. Miasto co prawda naliczało kwoty wyższe od stosowanych przez siebie stawek czynszu, ale pozwana nie kwestionowała zasadniczo ich wysokości, skupiając się na zwalczaniu zasady odpowiedzialności. Świadczenie tego rodzaju naliczane jest za każdy miesiąc zajmowania lokalu, zatem począwszy od pierwszego dnia kolejnego miesiąca miasto jako wierzyciel było uprawnione do naliczania odsetek ustawowych stosownie do art. 481 §§ 1 i 2kc.

Jednakże żądanie pozwu stanowi oczywiste działanie sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa do odszkodowania i musiało zostać oddalone na podstawie art. 5 kc. K. L. zajmuje lokal przy ul. (...) jedynie na skutek działań organów i pracowników miasta stołecznego W.. Pomimo zakończenia remontu zajmowanego przez nią lokalu przy Al. (...) nie zaproponowano jej powrotu, ale przydzielono lokal innej osobie. Dodatkowym obciążeniem dla

miasta jest istnienie prawomocnego wyroku potwierdzającego istnienie prawa K. L. do lokalu przy Al. (...). Kwestia przepływu informacji o wydanym orzeczeniu pomiędzy poszczególnymi komórkami administracji miasta jest jego sprawą wewnętrzną i w żaden sposób nie może wpływać na prawidłowość wykonywania władzy publicznej wobec obywateli. W tej sytuacji domaganie się zwiększonych opłat za lokal o niskim – jeśli w ogóle można użyć tego słowa – standardzie nie może zasługiwać na aprobatę Sądu. W dochodzeniu odszkodowań miasto powinno skupić się w pierwszej kolejności na terminowości swoich działań, której brak skutkuje regularnym oddalaniem powództw opłacanych przecież z publicznych pieniędzy. Należy podkreślić, że K. L. nie korzysta z lokalu na koszt innych najemców: ponosi opłaty za media i śmieci oraz uiszcza opłaty odpowiadające czynszowi.

Żądanie pozwu wzajemnego wynika z art. 405 kc. W zw. z art. 410 § 2 kc. Świadczenie spełnione bez podstawy prawnej – tzn. jeżeli świadczący nie był w ogóle zobowiązany - jako nienależne podlega zwrotowi. Nie było sporu między stronami, że K. L. uiszczała opłaty za lokal w wysokości odpowiadającej czynszowi najmu dla lokali komunalnych, ale obliczanej dla lokalu pełnowartościowego. Tymczasem akty prawa miejscowego wprowadziły szereg obniżek w przypadku lokali o obniżonym standardzie. Zgodnie z §4 ust. 1 lit d), e), f) Z. polityki czynszowej (załącznik nr 2 do uchwały XLVIII/1303/2012 Rady Miasta Stołecznego W. z 13 grudnia 2012 r.) oraz poprzedzającej go uchwały XLI/1272/2008 z załącznikiem Nr 2 (którego §5 ust. 1 lit c), d) e) lit stanowi powtórzenie obecnie obowiązującej regulacji) czynsz ulega obniżeniu o 10 % w przypadku braku łazienki, 15% w przypadku braku co oraz 5% przy baku instalacji centralnej dostawy ciepłej wody. Przy stosunkowo niskim czynszu płaconym przez K. L. kwoty obniżki (szczegółowo obliczone wyżej) wynosiły w różnych okresach 36,09 zł i 41,88 zł miesięcznie. Wobec braku podstaw do pobierania czynszu w pełnej wysokości – bez uwzględnienia obniżek – ¼ wnoszonych opłat była świadczona mimo braku zobowiązania w tym zakresie. Dlatego też należało orzec o jej zwrocie.

Zgodnie z art. 481 §§ 1 i 2 wierzyciel ma prawo domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Zdaniem Sądu Miasto – jako podmiot korzystający z fachowej obsługi księgowej - winno zwrócić nadpłaconą kwotę bezpośrednio po jej uzyskaniu albo przynajmniej potrącić nadpłaconą kwotę z należnościami za kolejne okresy, nawet bez osobnego wezwania do zapłaty. Dlatego też Sąd zasądził odsetki obliczane od zwiększającej się co miesiąc kwoty nienależnego świadczenia już za okresy od dokonanej wpłaty, a ponadto dalsze odsetki od odsetek skapitalizowanych odsetek od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (art. 482 § 1 kc).

W tym stanie rzeczy należało orzec jak w sentencji wyroku, obciążając przegrywające miasto kosztami postępowania na podstawie art. 98 kpc. Zważywszy na wkład pracy pełnomocnika K. L. w obu postępowaniach Sąd przyznał mu zwrot kosztów w wysokości podwójnej stawki minimalnej powiększonej o opłatę od pełnomocnictwa (17 zł) i opłatę od pozwu wzajemnego (197 zł) na podstawie §2 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 5 listopada 2015 r. Jednakże w przypadku kosztów postępowania z powództwa głównego Sąd nieprawidłowo przyjął, iż zostało ono wszczęte w roku 2016 (podczas gdy pozew został pierwotnie wniesiony w postępowaniu elektronicznym jeszcze w roku 2015). Dlatego też prawidłową podstawą określenia tych kosztów winien być § 6 pkt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r.