

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 listopada 2012 roku skierowanym przeciwko D. M. i A. M. (1) powódka K. U. wniosła o wydanie nakazu w postępowaniu upominawczym i solidarne zasądzenie od pozwanych kwoty 79.100 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 52.905,82 zł od dnia 11 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 21.412,25 zł od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 4.781,93 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Natomiast pozwani zajmują lokal mieszkalny nr (...) na w/w nieruchomości bez tytułu prawnego i od 2006 roku nie płacą żadnych należności za lokal mieszkalny oraz lokal użytkowy – garaż, który został przekazy właścicielom 31 maja 2012 roku. Powódka podała, że od stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2008 roku opłaty za korzystanie z lokalu wynosiły 759,56 zł miesięcznie, od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku 764,48 zł miesięcznie, od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku 769,70 zł miesięcznie, od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku 780,65 zł miesięcznie, od 1 stycznia 2012 roku do 31 lipca 785,15 zł miesięcznie, a od 1 lipca 2012 roku 1.332,61 zł miesięcznie. Natomiast wysokość opłat za korzystanie z lokalu ustalono na 200 zł i łączna zaległość z tytułu czynszu najmu od 1 stycznia 2006 roku do 31 maja 2012 roku z tytułu użytkowania garażu wynosi 14.600 zł.

/pozew k. 2-7/

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym przez Sąd Okręgowy w Łodzi w dniu 1 marca 2013 roku w sprawie o sygn. akt II Nc 224/12:

1. nakazał pozwanym D. M. i A. M. (1), aby solidarnie zapłacili powódce K. U.:

a) kwotę 79.100 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 52.905,82 zł od dnia 11 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- 21.412,25 zł od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 4.781,93 zł od dnia 19 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,

b) kwotę 4.117 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.617 zł w ramach zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

2. nakazał solidarnie pobrać od D. M. i A. M. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 3.455 zł tytułem części nie uiszczonej opłaty od pozwu.

/nakaz zapłaty k. 69/

Pozwani złożyli sprzeciwy o powyższego nakazu zapłaty w ustawowym terminie, wnosząc o oddalenie powództwa. W sprzeciwie pozwani podnieśli zarzuty:

- przedawnienia roszczeń,
- braku podstaw do roszczenia z tytułu opłat za pomieszczenie gospodarcze (komórkę), braku podstaw do roszczenia o opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu,

- braku skutecznego pełnomocnictwa do występowania z powództwem w niniejszej sprawie. - - potrącenia z roszczeń powódki, nieobjętych przedawnieniem, w kwocie równiej wysokości roszczeń z tytułu zwrotu nakładów poniesionych przez D. M. w 1984 roku na remont generalny pomieszczenia gospodarczego przynależnego do mieszkania nr (...).

Pozwani podali, że posiadają oni tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, ponieważ pozwana wstąpiła w stosunek najmu po swojej zmarłej matce M. J., zaś jej mąż jako współmałżonek ma również tytuł do zamieszkiwania w lokalu. A zatem roszczenia przedawniają się z upływem 3 lat jako okresowe. Nieprzedawnione są zatem tylko te roszczenia, które stały się wymagalne po 19 listopada 2009 roku. Nieprzedawnione roszczenia, wedle wyliczeń pozwanych, zgodnym z wyliczeniem powódki wyniosły za lokal mieszkalny łącznie 30.525,24 zł, a za pomieszczenie gospodarcze po 200 zł miesięcznie, czyli łącznie 6.064 zł. Pozwani przyznali, iż oddali garaż w dniu 31 maja 2012 roku. Komórka stanowiła pomieszczenie przynależne do lokalu i brak jest podstaw do pobierania osobnych należności za nią. Ponadto pozwana za zgodą powódki wykonała generalny remont tego pomieszczenia i dlatego kwota zainwestowana powinna ulec potrąceniu.

/sprzeciwu k. 73-75, 92-94/

W odpowiedzi na sprzeciwu z dnia 23 maja 2013 roku powódka podała, że postanowienie o zniesieniu współwłasności uprawomocniło się dopiero z dniem 6 lutego 2013 roku, a powódka dochodzi należności za okres przed tą datą. Bark jest zatem podstaw do uznania, iż powódka na podstawie art. 209 k.c. nie ma legitymacji procesowej w przedmiotowej sprawie i jednocześnie zgodnie z art. 192 pkt 3 k.p.c. zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa objętych sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy. Powódka wniosła o nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia z uwagi na art. 5 k.c., bowiem pozwani dopuścili się naruszenia zasad współżycia społecznego, nie ponosząc żadnych opłat za korzystanie z lokalu nr (...) przy ulicy (...) od stycznia 2006 roku. W tym czasie z lokalu korzystali, mieli tam swoje rzeczy, korzystali również z mediów doprowadzonych do tego lokalu. Uwzględnienie zarzutu przedawnienia pozostawałoby w jawnej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. W związku ze zgłoszonym przez pozwanych zarzutem potrącenia nakładów poniesionych na remont spornego lokalu użytkowego powódka wniosła o jego nieuwzględnienie jako całkowicie nieudowodnionego. Powódka podniosła również zarzut przedawnienia roszczeń pozwanych, skoro poniesienie nakładów nastąpiło w 1984 roku.

/pismo k. 122-126/

W piśmie z dnia 23 lipca 2013 roku powódka dodatkowo podniosła okoliczność, iż pozwana z uwagi na poczynione remonty garażu została zwolniona z czynszu za lata 1984 – 1994. Czynsz po 2.000.000 zł (przed denominacją) zaczęła płacić dopiero od 1 listopada 1994 roku.

/pismo 166-169, zawiadomienie k. 174/

Pismem z złożonym na rozprawie w dniu 26 listopada 2014 roku powódka w związku z wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, który ustalił, że pozwani wstąpili w stosunek najmu, dokonała modyfikacji powództwa, wnosząc o zasądzenie od pozwanych w miejsce dotychczasowych roszczeń odszkodowawczych czynszu za poszczególne okresy płatności za każdy miesiąc z osobna:

- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2006 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2006 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2006 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2006 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2006 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2006 roku do dnia zapłaty,

- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2006 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2006 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2006 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2006 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2006 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2006 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2007 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2007 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2007 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2007 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2007 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2007 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2007 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2007 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2007 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2007 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2007 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2007 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2008 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2008 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2008 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2008 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2008 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2008 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2008 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2008 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2008 roku do dnia zapłaty,
- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2008 roku do dnia zapłaty,

- 959,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2008 roku do dnia zapłaty,
- 964,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2009 roku do dnia zapłaty,
- 964,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2009 roku do dnia zapłaty,
- 964,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2009 roku do dnia zapłaty,
- 964,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty,
- 964,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2009 roku do dnia zapłaty,
- 964,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2009 roku do dnia zapłaty,
- 964,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2009 roku do dnia zapłaty,
- 964,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2009 roku do dnia zapłaty,
- 964,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2009 roku do dnia zapłaty,
- 964,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2009 roku do dnia zapłaty,
- 964,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2009 roku do dnia zapłaty,
- 964,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,

- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- 985,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 985,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia zapłaty,
- 985,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 985,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 985,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- 785,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 785,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1.332,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1.332,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1.332,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1.332,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1.332,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1.332,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty.

Tym samym powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 5.330,44 zł, tj. za okres od października 2012 roku do stycznia 2013 roku.

/pismo k. 438-441, protokół rozprawy z 26.11.2014 r. – k. 442 – adnotacja 00:01:20/

W piśmie z dnia 12 grudnia 2014 roku, w związku z uzupełniającymi opiniami biegłego z zakresu, pozwani doprecyzowali zarzut potrącenia do obecnej wartości nakładów poniesionych przez pozwanych do kwoty 37.603,46 zł.

/pismo k. 457-458/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy decyzji (...) z 17 kwietnia 1982 roku matka pozwanej M. J. uzyskała przydział lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Jako osoba uprawniona do zamieszkiwania w w/w lokalu w decyzji została także wymieniana pozwana – nosząca wówczas nazwisko K. oraz jej poprzedni mąż i syn.

/decyzja k. 84-86/

M. J. wraz z rodziną zajmowała w/w lokal od 1982 roku.

/zeznania powódki protokół rozprawy z 08.07.2013 r. – k. 157 - adnotacja 00:36:27, zeznania pozwanej protokół rozprawy z 08.07.2013 r. – k. 157v - adnotacja 00:49:31/

Decyzją z dnia 22 kwietnia 1985 roku Urzędu Miasta Ł. uchylił decyzję Wydziału (...) (...) z dnia 14 stycznia 1985 roku oraz decyzję Kierownika Wydziału (...) (...) z dnia 25 października 1984 roku nakazujące rozbiórkę garażu na nieruchomości przy ulicy (...) w Ł..

/decyzja k. 97/

M. J. zmarła 12 września 1996 roku. Po śmierci matki pozwana pozostała wraz z pozwanym – obecnym mężem i synem w lokalu. W 2006 roku z mieszkania wyprowadził się syn.

/odpis skrócony aktu zgonu k. 87, zeznania powódki protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 463v - adnotacja 00:04:58 w zw. z protokół rozprawy z 08.07.2013 r. – k. 157 - adnotacje 00:37:47, 00:48:20, zeznania pozwanej protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 464 - adnotacja 00:20:45 w zw. protokół rozprawy z 08.07.2013 r. – k. 157v - adnotacje 00:52:02, 00:58:09/

Powódka była współwłaścicielką nieruchomości lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w Ł..

/wydruk z księgi wieczystej (...) k. 19-29/

W związku z tym, że pozwani za zgodą powódki przeprowadzili na własny koszt remont podwójnego garażu (zawalonej drewnianej komórki), od 1984 roku do 1994 roku nie uiszczali opłat za jego korzystanie. Strony nie określiły terminu zwolnienia z opłat, ustnie ustaliły przeprowadzenie remontu i zwolnienie z czynszu.

/zeznania świadka B. K. protokół rozprawy z 08.07.2013 r. – k. 157 – adnotacja 00:24:16, protokół zdawczo – odbiorczy k. 91, zeznania powódki protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 463-464 - adnotacje 00:04:58, 00:08:56, 00:19:08, zeznania pozwanej protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 464 - adnotacja 00:20:45/

W 1994 roku M. J. została obciążona czynszem za podwójny garaż w wysokości 2.200.000 zł miesięcznie (przed denominacją).

Opłata za garaż do 2005 roku wynosiła 220 zł miesięcznie, a od 2005 roku do 2012 roku 200 zł miesięcznie.

/pisma k. 170-184, zeznania świadka B. K. protokół rozprawy z 08.07.2013 r. – k. 157 - adnotacje 00:24:16, 00:30:59, zeznania powódki protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 463v-464 – adnotacja 00:13:49/

Powódka nigdy nie mieszkała na posesji przy ulicy (...) w Ł.. Zajmowała się sprawami w/w nieruchomości od 1981 – 1982 roku do 1995 roku. Obecnie administracją zajmuje się zarządca.

/zeznania powódki protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 463v - adnotacje 00:04:58, 00:08:56/

Dnia 11 marca 1999 roku D. M., A. M. (1), P. K. wystąpili do Sądu Rejonowego w Łodzi z pozwem o ustalenie, że wiąże ich stosunek najmu mieszkalnego nr (...) w Ł. przy ulicy (...) wraz z przynależnym do tego mieszkania garażem murowanym zlokalizowanym na tyłach budynku mieszkalnego ze współwłaścicielami tej nieruchomości.

/pozew k. 2-3 załączonych akt o sygn. II C 553/99/

Postępowanie w w/w sprawie zostało umorzone postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 20 kwietnia 2006 roku

/postanowienie k. 194 załączonych akt o sygn. II C 553/99/

Z uwagi na trudną sytuację finansową, zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej pozwani od stycznia 2006 roku nie uiszczają czynszu za korzystanie z lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) w Ł. i opłaty za garaż w wysokości 200 zł.

/zeznania powódki protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 463v-464 - adnotacja 00:13:49, zeznania pozwanej protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 464 - adnotacja 00:20:45, zeznania pozwanego protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 464v - adnotacja 00:33:40, zeznania świadka B. K. protokół rozprawy z 08.07.2013 r. – k. 157 – adnotacja 00:30:59/

Postanowieniem z dnia 15 czerwca 2009 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II Ns 1256/08 zniósł współwłasność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) i m.in. lokal mieszkalny nr (...)/2a wraz z udziałem w wysokości 2239/111500 części we własności gruntu oraz częściach budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, o łącznej wartości 1.627.500 zł przyznał A. M. (2).

/postanowienie k. 134-136/

Na skutek zaskarżenia w/w orzeczenia przez A. M. (2) Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie o sygn. akt III Ca 1477/11 postanowieniem z dnia 6 lutego 2013 roku zmienił postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 15 czerwca 2009 roku m.in. w ten sposób, że kwotę 1.627.500 zł obniżył do kwoty 1.135.200 zł.

/postanowienie k. 137/

Przed zniesieniem współwłasności pozwani nie dokonywali ze współwłaścicielami żadnych rozliczeń.

/zeznania pozwanej protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 463v-464 - adnotacje 00:13:49/

W związku otrzymanym wypowiedzeniem w dniu 31 maja 2012 roku pozwani przekazali administratorowi nieruchomości pomieszczenie gospodarcze przy ulicy (...) w Ł..

/protokół zdawczo - odbiorczy k. 91/

Od stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2008 roku opłaty za korzystanie z lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł. wynosiły 759,56 zł miesięcznie, od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku 764,48 zł miesięcznie, od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku 769,70 zł miesięcznie, od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku 780,65 zł miesięcznie, od 1 stycznia 2012 roku do 31 lipca 2012 roku 785,15 zł miesięcznie, a od 1 sierpnia 2012 roku opłata wynosiła 1.332,61 zł miesięcznie.

/niesporne, rozliczenie k. 30-33/

Wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt I C 1197/12 nakazał D. M. i A. M. (1) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) i wydanie go A. M. (3).

/wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi k. 212 załączonych akt o sygn. I C 1197/12/

Pozwani opróżnili lokal mieszkalny dnia 6 listopada 2014 roku.

/zeznania pozwanej protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 464 - adnotacja 00:20:45/

Pozwana otrzymuje emeryturę w wysokości 830 zł, a pozwany w wysokości 1.090 zł. Emerytury są ich jedynym źródłem utrzymania, nie posiadają żadnego majątku, nieruchomości, samochodu. Wobec pozwanych prowadzone są egzekucje komornicze z tytułu zaciągniętych przez nich pożyczek. Dzieci pomagają im finansowo.

/zeznania pozwanego protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 464v - adnotacja 00:33:40 w zw. z protokół rozprawy z 08.07.2013 r. – k. 158 – adnotacja 01:04:30, zeznania pozwanej protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 464 - adnotacje 00:26:20, 00:32:55/

D. M. jest osobą zdrową, A. M. (1) ma problemy z kręgosłupem, cierpi na nowotwór trzustki.

/zeznania pozwanej protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 464 - adnotacja 00:32:55/

Pozwani starali się o zamianę mieszkanie, jednakże z uwagi na brak umowy najmu nie było to możliwe. Obecnie przebywają u dzieci i znajomych.

/zeznania pozwanej protokół rozprawy z 25.02.2015 r. – k. 464 - adnotacja 00:26:20/

Pismem z dnia 23 lipca 2010 roku pozwani zostali wezwani przez administratora nieruchomości do zapłaty 52.905,82 zł z terminem płatności do 10 sierpnia 2010 roku.

/wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 37-38/

Kolejne wezwanie do zapłaty kwoty 74.318,07 zł w terminie 7 dni od doręczenia wezwania pozwani otrzymali 24 maja 2012 roku.

/wezwanie do zapłaty k. 39-40/

Aktualna wartość budynku gospodarczego, na remont którego nakłady ponieśli pozwani, po 28-letnim zużyciu technicznym, wynosi 45.522,03 zł netto plus VAT.

Obecnie – po 28 latach eksploatacji garaż zużył się w 32,84% (stracił wartość 14.950,11 zł). Nakłady poniesione na garaż przez pozwanych obecnie wynoszą 30.571,92 zł.

Poniesione przez pozwanych nakłady na remont garażu według cen robocizny, materiałów i sprzętu obowiązujących obecnie wynosi 55.536,88 zł.

/pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego W. P. k. 356-377 wraz z ustną opinią uzupełniającą protokół rozprawy z 26.11.2014 r. – k. 442v - adnotacja 00:07:48/

Sąd dokonując ustaleń faktycznych, oparł się na powołanych wyżej dowodach. Opinię biegłego z zakresu budownictwa lądowego W. P. Sąd uznał za rzetelną i wyjaśniającą wszystkie konieczne do rozstrzygnięcia kwestie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie, jest to, iż w związku wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 8 sierpnia 2014 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1197/12 ustalono, D. M. i A. M. (1) wstąpili w najem i nakazano pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) i wydanie go A. M. (3).

Zgodnie z art. 659 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Natomiast czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

Z powyższego przepis wynika, że treścią umowy najmu jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a także odpowiadające mu zobowiązanie najemcy do płacenia wynajmującemu umówionego czynszu.

W oparciu o art. 669 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Pozwani przyznali, że z uwagi na trudną sytuację materialną od stycznia 2006 roku nie uiszczali czynszu za korzystanie z garażu i lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Należy zatem uznać, że pozwani mimo ciążącego na nich obowiązku nie uiszczali czynszu za poszczególne miesiące, poczynając od 2006 roku.

W oparciu o rozliczenia finansowe przedstawione przez powódkę Sąd ustalił, że od stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2008 roku opłaty za korzystanie z lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł. oraz garażu wynosiły 959,56 zł miesięcznie, od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku 964,48 zł miesięcznie, od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku 969,70 zł miesięcznie, od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku 980,65 zł miesięcznie, od 1 stycznia 2012 roku do 31 lipca 2012 roku 985,15 zł miesięcznie, a od 1 sierpnia 2012 roku opłata wynosiła 1.332,61 zł miesięcznie. Wysokość czynszu nie była przez pozwanych kwestionowana.

D. M. i A. M. (1) byli zobowiązani do zapłaty czynszu za najem lokalu do stycznia 2013 roku, bowiem 6 lutego 2013 roku zakończyło się prawomocnie postępowanie prowadzone przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II Ns 1256/08 w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Postanowieniem wydanym w toku tego postępowania przedmiotowy lokal mieszkalny został przyznany A. M. (2) i to on od dnia 6 lutego 2013 roku był uprawniony do żądania od pozwanych zapłaty czynszu za korzystanie z lokalu, co z resztą czynił.

Zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Z upływem terminu wskazanego w art. 677 k.c. przedawniają się roszczenia: wynajmującego o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, najemcy o zwrot nakładów na rzecz (niezależnie od tego, czy są to nakłady konieczne, czy też zmierzające do ulepszenia rzeczy) najemcy o zwrot nadpłaconego czynszu. Na zasadach ogólnych (art. 118 k.c.) przedawniają się zatem pozostałe roszczenia wynajmującego i najemcy wynikające ze stosunku najmu.

W związku z powyższym, odnosząc się do zarzutu pozwanych, dotyczącym przedawnienia roszczenia, należy wskazać, iż zasługuje on na uwzględnienie.

Na podstawie art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Świadczeniem okresowym jest obowiązek uiszczania czynszu z tytułu najmu. Pozew w niniejszej sprawie został skutecznie wniesiony 19 listopada 2012 roku. A zatem roszczenie powódki uległo przedawnieniu w zakresie sprzed dnia 19 listopada 2009 roku, tj. 3 lat przed wytoczeniem przedmiotowego powództwa.

Wniosek powódki o nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia z uwagi na zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.) w ocenie Sądu nie zasługuje na uwzględnienie. Uznanie zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa i uwzględnienie przez sąd przedawnionego roszczenia możliwe jest jedynie wyjątkowo, gdy indywidualna ocena okoliczności w rozstrzyganej sprawie wskazuje, iż opóźnienie w dochodzeniu przedawnionego roszczenia jest spowodowane szczególnymi przesłankami uzasadniającymi to opóźnienie i nie jest ono nadmierne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2011 roku, sygn. akt I CSK 238/11). Ponieważ zastosowanie przepisu art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy,

podnoszący zarzut nadużycia prawa przez przeciwnika powinien wykazać, że zaistniały wyjątkowe okoliczności, które skutki zgłoszenia tego zarzutu niweczyłyby, takie jak charakter uszczerbku jakiego doznał poszkodowany, przyczyna opóźnienia i czas trwania tego opóźnienia. Ocena, czy doszło do nadużycia prawa przy podniesieniu zarzutu przedawnienia, powinna być dokonywana w oparciu o obiektywne kryteria (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 17 października 2014 roku, sygn. akt I ACa 549/14).

Wprawdzie pozwani od stycznia 2006 roku nie uiszczali czynszu za korzystanie z lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł., jednakże na uwagę zasługuje okoliczność, że od 1996 roku nieruchomością zajmuje się zarządca, który mógł podjąć działania zmierzające do uregulowania prawa do przedmiotowego lokalu i tym samym uzyskania należnych opłat za jego korzystanie. Ponieść również należy to, że zaprzestanie płacenie czynszu przez pozwanych nie wynikało z ich złej woli, ale z sytuacji finansowej, w jakiej się znaleźli z uwagi na problemy związane z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą. Ponadto pozwani starali się zamienić przedmiotowy lokal na mieszkanie, które byłoby odpowiednie do ich możliwościom finansowy, jednakże z uwagi na wątpliwy wówczas ich tytułu prawny do lokalu, okazało się do niemożliwie.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd uznał, że powódce przysługuje od pozwanych należny czynsz za okres od 19 listopada 2009 roku do 11 stycznia 2012 roku i zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz K. U. kwotę 39.246,19 zł:

- 385,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 listopada 2009 roku do dnia zapłaty (za 12 dni listopada),
- 964,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
- 969,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2011 roku do dnia zapłaty,

- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
- 980 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- 985,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 985,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia zapłaty,
- 985,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 985,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 985,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- 785,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 785,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1332,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1332,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1332,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1332,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1332,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 1332,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty.

O odsetkach ustawowych od zasądzonych kwot Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., w związku z art. 669 k.c.

Na podstawie art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Sąd nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwanych zarzutu potrącenia kwoty 37.603,46 zł tytułem zwrotu wartości nakładów poniesionych na remont garażu. Remont ten został przeprowadzony za zgodą powódki na własny koszt pozwanych. W tym czasie K. U. była administratorem nieruchomości. Strony ustnie ustaliły zwolnienie pozwanych z uiszczenia czynszu za korzystanie z tego garażu, nie określiły jednak terminu jego obowiązywania. Od 1984 roku do 1994 roku pozwani nie ponosili żadnych kosztów za korzystanie z garażu. Uwzględniając ustaloną wysokość opłaty miesięcznej za wynajem tego pomieszczenia w kwocie 200 zł, łączny czynsz za 10 lat (120 miesięcy) wynosi 24.000 zł – 20 lat temu. W 1994 roku pozwana została obciążona czynszem za podwójny garaż w wysokości 2.200.000 zł

miesięcznie (przed denominacją). Skoro pozwani od 1994 roku zaczęli płacić czynsz za najem garażu, uznali tym samym za obowiązującą umowę, na podstawie której w zamian za przeprowadzenie remontu garażu zostali zwolnieni z ponoszenia opłat za jego korzystanie przez 10 lat. Uznali oni zatem, iż od tego momentu czynsz za pomieszczenie należy się właścicielowi. Pozwani korzystali z dużego pomieszczenia gospodarczego za niezmienioną przez okres 20 lat kwotę. Uznać zatem należy, iż odnieśli bezpośrednią korzyść z wykonanych przez siebie prac remontowych komórki (garażu).

Sąd nie uwzględnił zarzutu pozwanych jakoby powódka nie miała legitymacji do wystąpienia z powództwem, a pełnomocnictwo bez podpisu A. M. było nieprawidłowe. Jak bowiem wynika z treści art. 209 k.c. , na który powódka a powołuje się każde ze współwłaścicieli może dochodzić wszelkich roszczeń , które dotyczą wspólnego prawa. Powszechnie przyjmuje się, iż dochodzenie należności czynszowych jest taką czynnością. Ponadto powódka dochodzi należności do daty prawomocnego zniesienia współwłasności. Pełnomocnictwo zaś zostało podpisane przez większość współwłaścicieli dla zarządy nieruchomości. Umowa o zarząd również została załączona. Dlatego też w świetle art. 87 §1 k.p.c. jest ono w pełni skuteczne.

Sąd nie uwzględnił zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez powódkę odnośnie możliwości rozliczenia nakładów, gdyż jak to wynika z powołanego wyżej przepisu art. 677 k.c. roszczenie takie staje się wymagalne dopiero po zwrocie rzeczy, który to miała miejsce w dniu 31 maja 2012 roku i wynosi rok. Pozwani zaś osobiście zgłosili zarzut potrącenia w pismach z dnia 23 maja 2013 roku.

Na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd zniósł między stronami koszty procesu, ponieważ strony w mniej więcej w równym stopniu proces wygrały i poniosły mniej więcej jednakowe koszty procesu.

z/ odpisy wyroku doręczyć pełnomocnikom stron.