

UZASADNIENIE

Powód A. K. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej A. K. (2) kwoty 10.171,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty i kosztami postępowania tytułem zwrotu połowy opłat eksploatacyjnych za lokal nr (...) przy ulicy (...) w Ł.. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł. jest własnością powoda, pozwana zaś zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego w okresie od 1 czerwca 2006 roku do dnia 28 lutego 2009 roku. W tym czasie pozwana nie uiszczala żadnych opłat eksploatacyjnych i nie uczestniczyła w kosztach utrzymania nieruchomości.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości podnosząc zarzut nieistnienia zobowiązania, braku legitymacji biernej oraz zarzut przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu stosownie do wyniku sporu.

W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd I instancji dokonał ustaleń faktycznych, których najistotniejsze elementy przedstawiają się następująco.

W drodze umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, sporządzonej aktem notarialnym z dnia 20 grudnia 2004 roku, za numerem Repertorium A 5145/2004, A. K. (1) nabył od Skarbu Państwa stanowiący odrębną nieruchomość samodzielny lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ulicy (...). A. K. (1) przedmiotowy nabył do majątku odrębnego, za fundusze odrębne, w związku z prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 24 listopada 2004 roku znoszącego wspólność majątkową małżeńską z dniem 1 stycznia 2004 roku.

Wyrokiem z dnia 23 czerwca 2006 roku Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie o sygn. akt XII C 97/04 rozwiązał przez rozwód z winy obu stron związek małżeński A. K. (1) i A. K. (2) zawarty w dniu 13 czerwca 1992 roku. Wyrokiem z dnia 8 marca 2007 roku wydanym w sprawie sygn. akt I ACa 1388/06 na skutek apelacji powódki i pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 23 czerwca 2006 roku w sprawie o sygn. akt XII C 97/04 Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił obie apelacje.

W piśmie z dnia 4 października 2006 roku powód oświadczył, iż wypowiada pozwanej z dniem 5 listopada 2006 roku umowę użyczenia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) i wezwał pozwaną do opuszczenia lokalu pod rygorem skierowania sprawy o eksmisję na drogę postępowania sądowego. Pismem z dnia 10 kwietnia 2007 roku powód wezwał pozwaną do uiszczenia zaległych i bieżących opłat lokatorskich tj. czynszu, energii elektrycznej, gazu, wody, abonamentu za telewizję. W piśmie z dnia 12 kwietnia 2012 roku, doręczonym w dniu 18 kwietnia 2012 roku, pełnomocnik powoda wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 11.799,19 zł z tytułu połowy opłat poniesionych przez powoda związanych z utrzymaniem przedmiotowego lokalu mieszkalnego za okres od dnia 1 czerwca 2006 roku do dnia 28 lutego 2009 roku.

Pozwana od 1 czerwca 2006 do 28 lutego 2009 roku zamieszkiwała w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. wspólnie z dziećmi i powodem. Pozwana swoje rzeczy osobiste zabrała z lokalu w dniu 28 lutego 2009 roku. Pozwana korzystała z każdego pomieszczenia w lokalu. W mieszkaniu tym pozwana miała wszystkie swoje rzeczy osobiste: ubrania, kosmetyki, bieliznę. A. K. (2) zajmowała najmniejszy pokój o powierzchni ok. 10-12 m². W czasie, gdy pozwana zamieszkiwała w lokalu powoda, A. K. (1) wielokrotnie zwracał się do niej, aby lokal opuściła, oraz by regulowała przypadające na nią należności z tytułu korzystania z lokalu. W okresie od 1 czerwca 2006 roku do 28 lutego 2009 roku wyłącznie powód uiszczał opłaty związane z korzystaniem z lokalu tj. należności do wspólnoty mieszkaniowej, opłaty za prąd, gaz, telewizję kablową, Internet, podatek od nieruchomości, oraz opłatę za użytkowanie wieczyste.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd I instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Roszczenie obejmowało okres do 28 lutego 2009 roku. Tego też dnia pozwana lokal opróżniła (zwróciła powodowi). Pozew w niniejszej sprawie został skutecznie wniesiony 20 czerwca 2012 roku (po upływie trzech lat od miesiąca, za który ostatecznie należności pozwana była obowiązana uiszczyć oraz po upływie roku od dnia zwrotu rzeczy). W związku z powyższym w niniejszej sprawie roszczenie powoda uległo przedawnieniu w myśl art. 118 k.c., bowiem roszczenie powoda jest roszczeniem okresowym. Zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną Sąd orzekający zasadny w całości, dlatego powództwo podlegało oddaleniu.

Powyższe rozstrzygnięcie w całości apelacją zaskarżył powód żądając jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa w całości ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z uwzględnieniem kosztów postępowania za obie instancje.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

- naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy a mianowicie art.233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 §2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, art. 365 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie mocy wiążącej uzasadnienia postanowienia Sądu, art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku w sposób nie w pełni odpowiadający powołanej regulacji, art. 681 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie, że między stronami toczyło się postępowanie o podział majątku wspólnego.

- naruszenie prawa materialnego a mianowicie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z 21.06.01 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego poprzez bezzasadne przyjęcie, że powód dochodził od pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, art. 118 k.c. poprzez bezzasadne przyjęcie trzyletniego terminu przedawnienia w sytuacji, gdy roszczenie powoda nie ma charakteru okresowego, art. 224 i 225 k.c. w związku z art. 229 k.c. poprzez ich bezzasadne zastosowanie w sytuacji, gdy powód nie dochodził wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, art.471 k.c. w związku z art. 118 k.c. przez ich niezastosowanie w sytuacji gdy roszczenie powoda o odszkodowanie przedawnia się w terminie 10-cio letnim, art. 123 § 1 w związku z art. 124 § 2 k.c. przez przyjęcie, że nie nastąpiła przerwa biegu przedawnienia i art. 5 k.c. przez bezzasadne jego niezastosowanie w sytuacji, gdy podniesienie zarzutu przedawnienia przez pozwaną było nadużyciem prawa.

Odpowiedź na apelację złożona przez pozwaną została zwrócona postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 6 maja 2014 r.

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja w części zasługuje na uwzględnienie, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są trafne.

Na wstępie wskazać należy, że nie budzą wątpliwości poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne, które to ustalenia Sąd Okręgowy przyjmuje za własne. Odmiennie rzecz się przedstawia z dokonaną przez Sąd orzekający oceną prawną podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia. W tym zakresie zgodzić się należy ze skarżącym powodem, że nie dochodził on od pozwanej ani wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, ani odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu to jest roszczenia przewidzianego w art. art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z 21.06.01 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Zgodnie z powołaną regulacją osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Niewątpliwie zgłoszone przez powoda w rozpoznawanej sprawie roszczenie takiego charakteru nie miało. Powód konsekwentnie domagał się od pozwanej zwrotu połowy opłat eksploatacyjnych za lokal, który stanowił jego wyłączną własność, a który był współużytkowany przez pozwaną bez tytułu prawnego w okresie od 1 czerwca 2006 roku do dnia 28 lutego 2009 roku. W tym czasie pozwana nie uiszczała żadnych opłat eksploatacyjnych i nie uczestniczyła w kosztach utrzymania nieruchomości. Tak określone przez powoda roszczenie, w ocenie Sądu Okręgowego, odpowiada zakresem odszkodowawczym roszczeniom uzupełniającym objętych dyspozycją art. 18 ust. 2 zdanie drugie wyżej

powołanej ustawy z 21.06.01 r. Stosownie do powołanego przepisu jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego odszkodowanie uzupełniające. O ile jednak roszczenia odszkodowawcze wynikające z art. 18 ust.1 wyżej powołanej ustawy, jak się przyjmuje jednolicie w judykaturze i doktrynie, mają charakter okresowy i przedawniają się w terminie trzyletnim, to do uzupełniających roszczeń odszkodowawczych wynikających z art. 18 ust. 2 zdanie drugie wyżej powołanej ustawy ma zastosowanie dziesięcioletni termin przedawnienia. W tym zakresie w ocenie Sądu Okręgowego na pełną aprobatę zasługuje pogląd prawny wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku, zgodnie z którym opłaty za korzystanie z lokalu stanowią uzupełniające odszkodowanie przewidziane w art. 18 ust. 2 zdanie drugie ustawy. Odszkodowanie z tego tytułu przedawnia się na zasadach ogólnych, a termin przedawnienia wynosi 10 lat (I A Ca 61/13 - wyrok SA Białystok z dnia 22-03-2013; analogicznie wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9 listopada 2012 r. IV CSK 303/12). W tej sytuacji uznanie zarzut przedawnienia podniesionego przez pozwaną za zasadny i oddalenie powództwa przez Sąd I instancji z tej przyczyny nie może się ostać.

Nie oznacza to, że powództwo w całości zasługuje na uwzględnienie. Przyjęte przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd orzekający dają podstawę do przyjęcia, że jakkolwiek pozwana od 1 czerwca 2006 do 28 lutego 2009 roku zamieszkiwała w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. wspólnie z dziećmi i powodem, to nie sposób uznać, że w okresie od 1.06.2006 r. do 8.03.2007 r. zamieszkiwała w lokalu bez podstawy prawnej.

Zgodnie z art. 28¹ k. r. i o., jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Przepis ten stosuje się odpowiednio do przedmiotów urządzenia domowego. Dopiero na skutek ustania małżeństwa przez rozwód w dniu 8 marca 2007 r. pozwana utraciła tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu stanowiącym majątek odrębny powoda. W. bowiem wynikające z art. 28¹ k. r. i o. prawo pozwanej do korzystania z mieszkania powoda w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Swój tytuł do zamieszkiwania na nieruchomości, której dotyczy powództwo w okresie trwania małżeństwa tj. do 8 marca 2007 roku, pozwana czerpała zatem ze stosunku prawnorodzinnego łączącego ją z powodem. Tytuł ten istniał dopóki trwało małżeństwo stron, gdyż zgodnie z art. 23 k. r. i o. małżonkowie mają równe prawa i obowiązki w małżeństwie i są obowiązani do wspólnego pożycia, do wzajemnej pomocy i wierności oraz do współdziałania dla dobra rodziny, którą przez swój związek założyli. Powód realizował powyższy obowiązek przyjmując pozwaną do swojego mieszkania i zezwalając na zamieszkiwanie w nim. Obowiązek ten wygasł jednak z chwilą rozwiązania małżeństwa stron przez rozwód. Z powyższych względów nie było uzasadnione żądanie pozwu w zakresie należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od 1 czerwca 2006 roku do dnia 8 marca 2007 roku, gdyż w tym czasie, jak wyżej wskazano, pozwana posiadała tytuł prawny do korzystania z lokalu.

W niniejszej sprawie powód dochodził od pozwanej jedynie połowy opłat związanych z normalnym użytkowaniem lokalu tj. należnych opłat do wspólnoty mieszkaniowej oraz innych opłat eksploatacyjnych. Nie dochodził czynszu na swoją rzecz. Wysokość dochodzonego roszczenia była kwestionowana przez pozwaną. Powód przedstawił analizę konta lokalu, oraz inne dokumenty potwierdzające wysokość opłat za media, podatku od nieruchomości, oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu. Pozwana zatem, kwestionując wysokość należności powinna wskazać które należności, na jakiej podstawie (z jakich przyczyn) i w jakiej wysokości neguje oraz ewentualnie powołać takie okoliczności, z których wynikałoby, że należność (choćby w części) jest nieuzasadniona. Pozwana natomiast poprzestała na zaprzeczeniu twierdzeniom powoda, nie konkretyzując przy tym swojego stanowiska w taki sposób, aby można poddać weryfikacji w tym kontekście złożony wyciąg stanu konta lokalu i inne powołane dowody, na podstawie których powód sformułował żądanie w zakresie wysokości dochodzonej kwoty. Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda za okres od 9 marca 2007 r. do 28 lutego 2009 r. w kwocie 8.453,51 zł znajduje uzasadnienie faktyczne w zebranych w sprawie materiale dowodowym, zaś prawne w treści art. 18 ust. 2 zdanie drugie ustawy z 21.06.01 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

O odsetkach ustawowych jako o sankcji za opóźnienie się pozwanego w spełnieniu świadczenia pieniężnego Sąd orzekł na podstawie art. 481 § k.c.

W tym stanie rzeczy działając na zasadnie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy, uwzględniając w części apelację powoda, zmienił zaskarżony wyrok jak w punkcie I sentencji, w pozostałym zaś zakresie oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. (punkt II wyroku).

O kosztach postępowania za obie instancje Sad orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Uwzględniając fakt, iż powód w obu instancjach wygrał proces w 83% zaś pozwana w 17% w takiej proporcji rozliczono między stronami koszty postępowania.