

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze akt I C 1268/14 z powództwa A. W. (1) przeciwko M. B. (1), W. B. i M. B. (2) o zapłatę:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od A. W. (1) na rzecz M. B. (1), W. B. i M. B. (2) solidarnie kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd I instancji dokonał następujących ustaleń faktycznych i ocen prawnych:

Powódka jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), w której znajduje się lokal mieszkalny numer (...). W dniu 2 sierpnia 2004 roku sporządzono dokument – „Uchwałę Nr 1” z dnia 2 sierpnia 2004 roku, w treści której stwierdzono, że został ustanowiony Zarząd nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w składzie: P. S. (reprezentujący J. S.) i A. W. (2) (reprezentująca E. W.), oraz że z dniem 15 sierpnia 2004 roku współwłaściciele przejęli administrację nieruchomości, przyjmując podział w administrowaniu quoad usum w ten sposób, że powódka przejęła administrowanie kamienicy z prawej oficyny z wyłączeniem budynku frontowego położonego frontem do ulicy. W podjęciu uchwały nie brała udziału współwłaścicielka R. C., ujawniona w księdze wieczystej. W 2011 roku pozwani W. B. i M. B. (1) sprzedali swoje dotychczasowe mieszkanie i postanowili kupić nowy lokal. Pozwani do dnia 20 czerwca 2011 roku musieli opróżnić poprzedni lokal. Pozwani zgłosili się do biura (...), od którego dostali propozycję obejmującą lokal nr (...), położony w Ł. przy ulicy (...). Lokal był zdewastowany. Przedstawiciel biura M. poinformował ich, że trzeba wpłacić 52.200 zł, aby był to lokal własnościowy. Pozwani dostali klucze w dniu 10 czerwca 2011 roku, a umowę kupna-sprzedaży lokalu mieli podpisać w dniu 1 lipca 2011 roku. Nadto poinformowano ich, że mogą przeprowadzić remont za zgodą właścicieli. Pozwani rozpoczęli remont, przenieśli do przedmiotowego lokalu meble. Zawarli ustne porozumienie, że kupią ten lokal, a umowa miała zostać podpisana w dniu 1 lipca 2011 roku. Ceną sprzedaży było 50.000 zł, z czego kwota 2.200 zł była przeznaczona dla pośrednika. Ostatecznie powódka otrzymała od pozwanych W. B. i M. B. (1) kwotę 40.000 zł. Nie było żadnych uzgodnień pomiędzy pozwanymi, a powódką, że kwota 40.000 zł będzie w określony sposób wykorzystana. Pozwani oprócz tego ponieśli koszty wyremontowania lokalu w wysokości 10.000 zł - 15.000 zł oraz byli obowiązani do uiszczania czynszu w kwotach po 850 zł miesięcznie. W dniu 30 czerwca 2011 roku powódka, jako wynajmujący, oraz M. B. (1) i W. B. jako najemcy, zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), składającego się z 2 izb mieszkalnych, kuchni, łazienki, w.c., przedpokoju o łącznej powierzchni 67,03 m². W umowie wskazano, że lokal wyposażony jest w: sprawną instalację wodociągowo – kanalizacyjną, elektryczność, gaz przewodowy, instalację c.o. (§1 umowy). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony (§ 7 umowy). Strony ustaliły, że miesięczny czynsz będzie wynosić 9,20 zł za m² powierzchni całkowitej lokalu, a opłaty za wodę, ścieki i wywóz nieczystości stałych będą comiesięcznie doliczane dodatkowo ryczałtem. Najemca zgodnie z umową był obowiązany uiszczać czynsz i inne opłaty miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. Strony ustaliły, że w razie zwłoki

w uiszczaniu wszelkich należności związanych z najmem lokalu, wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP

(§ 2 umowy). Zgodnie z § 10 umowy, jeżeli pomimo ustania stosunku najmu najemca nie opuszcza lokalu, wynajmującemu przysługuje odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 200% czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana opłacać z tytułu jego najmu. W dniu 30 czerwca 2011 roku strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy, w którym zawarto listę urządzeń, w które wyposażony jest lokal. Zgodnie z protokołem były to: zlewozmywak kuchenny, bateria zlewozmywak, szklana umywalka łazienkowa, bateria

umywalkowa, kabina z hydromasażem z baterią, grzejniki c.o., grzejnik drabinkowy łazienkowy, piec do c.o. gazowego i (...), w.c. kompakt i deska sedesowa, słuchawka domofonu, skrzynka z bezpiecznikami, gniazda włączniki, szafki kuchenne dolne i górne. W dniu 30 czerwca 2011 roku pismem skierowanym do M. B. (1) i W. A. domu ustaliła stawki czynszu za lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) w łącznej wysokości 852,70 zł, w tym: czynsz najmu na kwotę 616,68 zł (67,03 m² x 9,20 zł), świadczenia niezależne od właściciela: woda ścieki – 106,92 zł, nieczystości stałe – 54,60 zł, konserwacja domofonu – 4,50 zł, wjazd na teren posesji – 70 zł. Pismo zostało podpisane przez pozwanych. Pismem

z dnia 3 stycznia 2012 roku powódka zawiadomiła pozwanych o zmianie opłat niezależnych od właściciela obowiązujących od dnia 1 stycznia 2012 roku. Razem całkowity czynsz najmu wynosił kwotę 862,95 zł. Pismo zostało odebrane przez pozwaną M. B. (1). Pismem z dnia 10 czerwca 2012 roku powódka wypowiedziała pozwanym wysokość stawki czynszowej za najmowany lokal mieszkalny do kwoty 9,50 zł za 1 m². Łączny czynsz od dnia 1 października 2012 roku miał wynosić kwotę 881,06 zł. Pismo zostało odebrane przez pozwaną M. B. (1). Pismem z dnia 3 stycznia 2013 roku powódka zawiadomiła pozwanych o zmianie opłat niezależnych od właściciela od dnia 1 stycznia 2013 roku, jednocześnie powódka wskazała, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu pozostaje bez zmian i wynosi 1.273,58 zł. Razem całkowity czynsz najmu określono na kwotę 1.526,26 zł. Pismo nadano pocztą. Pismem z dnia 3 stycznia 2014 roku powódka zawiadomiła o zmianie opłat niezależnych od właściciela. Razem całkowity czynsz najmu określono na kwotę 1.515,12 zł. Pismo nadano pocztą. Pismem doręczonym M. B. (1) w dniu 18 kwietnia 2012 roku, powódka wezwała ją do uregulowania zaległości czynszowych oraz opłat za media z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Wskazano, że wysokość zadłużenia na dzień 18 kwietnia 2012 roku obejmuje kwoty: 3.488,25 zł tytułem należności głównej i 16 zł tytułem kosztów upomnienia. Pismem z dnia 10 maja 2012 roku powódka wezwała pozwaną M. B. (1) do uregulowania zaległości czynszowych oraz opłat za media z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Wskazano, że wysokość zadłużenia na dzień 30 kwietnia 2012 roku obejmuje kwoty: 3.488,25 zł; odsetki 153,81 zł; koszty upomnienia 16 zł. Jednocześnie wskazano, że należność należy uregulować w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismo otrzymała pozwana. Pismem doręczonym M. B. (1) w dniu 12 czerwca 2013 roku powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...) za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem prawnym na dzień 31 lipca 2012 roku. Pozwani początkowo regularnie płacili czynsz. Przeważnie czynsz w siedzibie administracji opłacała M. B. (1). Z czasem pozwani zaprzestali terminowego regulowania należności. Pismami z dnia: 19 lutego 2014 roku, 10 marca 2014 roku i 17 marca 2014 roku powódka wzywała pozwanych do zapłaty solidarnie kwot wskazanych w wezwaniach, ostatecznie wezwała do zapłaty kwoty 30.601,44 zł. Przyczyną tego stanu rzeczy były zastrzeżenia co do stanu technicznego lokalu, brak faktycznej chęci zamieszkiwania w nim i poczucie, że zostali oszukani przez pośrednika obrotu nieruchomościami. Pozwana w rozmowach z powódką i jej pracownikami domagała się zwrotu kwoty 40.000 zł zapłaconej przed wynajęciem lokalu. Powódka wskazywała, że kwota ta została przez pozwanych zapłacona tytułem ulepszeń w lokalu, dokonanych przez poprzednią lokatorkę. Pozwani próbowali zdać lokal od dnia 1 lutego 2014 roku. Po kilku interwencjach udało im się spotkać z pracownicą powódki, z którą ustalili, że klucze prześlą pocztą. Pozwani zdali lokal przesyłając klucze pocztą. W lokalu pozostawili ulepszenia, którymi powódka nie była zainteresowana i wystosowała pismo żeby je usunęli. Pismem

z dnia 26 lutego 2014 roku powódka wezwała pozwanych do usunięcia ulepszeń

i wyposażenia lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), tj. kabiny prysznicowej z hydromasażem, umywalki szklanej, mebli kuchennych i paneli podłogowych. Pozwani nie zdemontowali wskazanych urządzeń, wobec czego powódka je zdemontowała

i przechowuje w lokalu tymczasowym. M. B. (1) i W. B. mieszkali w spornym lokalu do dnia 10 lutego 2014 roku. M. B. (2) wyprowadził się

z przedmiotowego lokalu w październiku 2012 roku. Pozwani w dniach 27-28 lutego 2014 roku dokonali wymeldowania z pobytu stałego w spornym lokalu, choć M. B. (2) faktycznie wyprowadził się z niego już w październiku 2012 roku. W związku z wpłatą kwoty 40.000 zł pozwani powiadomili prokuraturę, która prowadziła postępowanie przeciwko jednej z pracownic biura obrotu nieruchomościami. Sprawa toczy się obecnie przed IV Wydziałem Karnym pod sygn. akt IV K 43/14.

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny był między stronami w większości bezsporny. W pozostałym zaś zakresie Sąd I instancji dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o załączone do akt dokumenty, zeznania pozwanych, które w ocenie Sądu a quo nie budziły wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy, a także częściowo w oparciu o zeznania powódki i świadka S. W..

Sąd meriti uznał za niewiarygodne zeznania powódki w tej części, w jakiej twierdziła, że wpłacona przez pozwanych kwota 40.000 zł dotyczyła ulepszeń w lokalu i jego ponadstandardowego wyposażenia, to jest c.o. gazowego z piecem i grzejnikami, mebli kuchennych, paneli podłogowych. Sąd Rejonowy wskazał, że powyższe twierdzenie powódki nie znajduje potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, w szczególności jest ono sprzeczne z wersją zdarzeń przedstawioną przez pozwanych, której to Sąd dał wiarę. Nadto Sąd I instancji podniósł, że nie ma żadnych dokumentów, czy choćby umowy, która potwierdzałaby, że wpłata miała na celu właśnie pokrycie kosztów dokonania ulepszeń, tym bardziej, iż ulepszenia te miały zostać dokonane na koszt poprzedniej lokatorki M. K.. Sąd a quo argumentował, że na tę okoliczność wskazywały również zeznania świadka S. W.. Sąd meriti podkreślił również, że nie można uznać, iż opisane wyposażenie lokalu stanowiło ulepszenie i ponadstandardowe wyposażenie lokalu, skoro sprzęty objęte protokołem (np. zlewozmywak, umywalka, kabina prysznicowa, czy grzejnik c.o.), stanowią wyposażenie lokalu przeznaczonego do wynajmu na cele mieszkaniowe.

W ocenie Sądu Rejonowego wpłata kwoty 40.000 zł nie posiadała jasno określonej przyczyny gospodarczej (causae) i charakteru prawnego, nie stanowiła bowiem ani odstępnego, ani kaucji mieszkaniowej, ani ceny sprzedaży w/w elementów wyposażenia. Sąd I instancji wskazał, że powódka traktowała pozwanych jako właścicieli tych sprzętów, bowiem wzywała pozwanych do ich demontażu i usunięcia z lokalu. Mając na uwadze powyższe Sąd a quo podkreślił, że według twierdzeń powódki właścicielką tych ulepszeń była poprzednia lokatorka, która jednak nie była wezwana do ich usunięcia. Pozwani zaś od początku wskazywali, że lokal był w złym stanie technicznym i zdecydowali się na zamieszkanie w nim na skutek sprzedaży poprzedniego mieszkania i nieporozumień dotyczących charakteru transakcji, w której pośredniczyło biuro obrotu nieruchomościami.

Czyniąc ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd meriti pominął pismo zamieszczone w aktach sprawy na karcie 28-36, argumentując, że wykazy te nie są opatrzone żadnym podpisem, pieczętą, nie wiadomo kiedy zostały sporządzone, przez kogo, ani w jakim celu. Sąd Rejonowy podniósł również, że nie zostały one potwierdzone przez pracownika sekretariatu Administracji przedmiotowej nieruchomości świadka S. W.. Zdaniem Sądu I instancji okoliczność, że powódka dokonała naliczenia należności przypadającej od pozwanych w oparciu o umowę najmu jest bezsporna. Wątpliwości Sąd a quo budziła natomiast zasadność naliczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie objętym powództwem.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest niezasadne i podlega oddaleniu w całości. Sąd I instancji argumentował, że zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego 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, a jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego. Sąd a quo wyjaśnił, że odpowiedzialność za zapłatę odszkodowania w rozumieniu powołanych przepisów ma charakter kontraktowy, w odróżnieniu od deliktowej odpowiedzialności gminy określonej w art. 18 ust. 5 ustawy, co jednakże w obu przypadkach implikuje konieczność wykazania istnienia i wysokości szkody, ale także legitymacji procesowej. Sąd meriti wskazał, że w zakresie odszkodowania uzupełniającego (przekraczającego wysokość czynszu możliwego do uzyskania przez właściciela) dodatkowo aktualne staje się wykazanie dalszych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej określonych w art. 471 i n. k.c., a odszkodowanie nie ma wówczas charakteru okresowego. Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy argumentował, że podstawowym prawnym obowiązkiem ciążącym na osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego (podobnie zresztą i na najemcy) jest uiszczenie wynajmującemu (właścicielowi) opłat za korzystanie z lokalu. W rozważanej sprawie pozwani utracili w dniu 31 lipca 2012 roku tytuł prawny do

zajmowania przedmiotowego lokalu, a zatem co do zasady od tego dnia obowiązani są uiszczać odszkodowanie za zajmowanie tegoż lokalu bez tytułu prawnego. Sąd I instancji podniósł, że dochodzone odszkodowania, oprócz wykazania jego zasady

i wysokości, wymaga nadto wykazania legitymacji procesowej, nie budzi bowiem wątpliwości, iż indemnizacji szkody może domagać się wyłącznie podmiot poszkodowany lub inny podmiot uprawniony do dochodzenia świadczenia np. na podstawie przepisu ustawy, przelewu wierzytelności, pełnomocnictwa. Sąd a quo zwrócił uwagę, że w niniejszej sprawie uchwała współwłaścicieli A. W. (2) i P. S. (zgodnie z jej treścią reprezentujących E. W. i J. W., choć bez wykazania umocowania w tym zakresie) zawierała postanowienie, w myśl którego przyjęto „podział w administrowaniu nieruchomości quoad usum”. Zdaniem Sądu meriti pojęcie administrowania nieruchomości wspólną, jak i podział nieruchomości do korzystania (quoad usum) to pojęcia rozłączne i nie stanowią jednolitej figury prawnej. W konsekwencji nie można uznać, że „podział administrowania” i podział do korzystania z posesji, a zatem dokonywania czynności obsługi

i utrzymywania tych części przez właścicieli stanowi per se o umocowaniu jednego ze współwłaścicieli do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od byłych lokatorów i to

w pełnej wysokości. Sąd Rejonowy argumentował, że w orzecznictwie wypracowanym na gruncie problematyki zwrotu pobranych pożytków wskazano, że skoro zgodnie z art. 207 k.c. współwłaściciele na takich samych zasadach ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną oraz partycypują w pożytkach i innych przychodach z rzeczy wspólnej, to charakter roszczeń o zwrot pobranych pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej powinien być określany tak samo jak jest określany charakter roszczeń o zwrot wydatków i ciężarów

(w tym także nakładów na rzecz wspólną). Jeżeli więc roszczenia o zwrot wydatków

i ciężarów (w tym i nakładów) uznawane są za roszczenia obligacyjne - z tą konsekwencją, że odpowiadające im obowiązki przechodzą na nabywców udziałów tylko wtedy, gdy zostają przez nich przejęte - to tak samo powinny być również ujmowane roszczenia o zwrot pobranych pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej - z tą konsekwencją, że przechodzą na nabywców udziałów tylko wtedy, gdy zostają na nich przelane (art. 509 k.c.) wraz z przeniesieniem udziału. Sąd I instancji wskazał następnie, że powódka nie udowodniła także, aby dochodzenie roszczeń w niniejszym procesie odbywało się w ramach czynności zachowawczych, niewchodzących w zakres zarządu a zmierzających do ochrony wspólnego prawa. W ocenie Sądu a quo sama uchwała współwłaścicieli, choć nosi cechy umowy współwłaścicieli (zawiera podpisy dwóch współwłaścicieli), została podjęta bez wykazania, że P. S. i A. W. (2) faktycznie działali także w imieniu pozostałych współwłaścicieli, to jest E. W. i J. W.. W uchwale nie zostało w ogóle wymienione nazwisko R. C., będącej współwłaścicielką nieruchomości w świetle treści księgi wieczystej. Sąd meriti argumentował, że nawet jeżeli uchwała ta ma charakter umowy, to ma ona wyłącznie charakter obligacyjny i reguluje jedynie wewnętrznie stosunek i rozliczenia jej stron, ale nie uprawnia do występowania z roszczeniem wykraczającym dochodzenie odszkodowania za bezumowne korzystanie

z nieruchomości, które jest pożytkiem cywilnym z rzeczy, a zatem nie jest czynnością zachowawczą. Sąd Rejonowy wskazał, że w całości zgodził się ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu wyrażonym w sprawie o sygn. akt I ACa 80/14 (LEX nr 1458957), że dochodzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, które jest pożytkiem cywilnym z rzeczy, nie zmierza do zachowania wspólnego prawa, ale jest przejawem wykonywania prawa podmiotowego. Pożytki cywilne z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości ich udziałów (art. 207 k.c.), co oznacza, że każdy współwłaściciel jest uprawniony do ich pobierania i do dochodzenia

w postępowaniu sądowym. Sąd I instancji wskazał, że w razie wielości wierzycieli

i podzielnosci świadczenia, wierzytelność dzieli się na tyle niezależnych od siebie części, ilu jest wierzycieli (art. 379 § 1 k.c.). Zdaniem Sądu a quo omawianego roszczenia nie można zatem uznać za roszczenie wspólne i kwalifikować go jako czynność zachowawczą. Mając na uwadze powyższe Sąd meriti uznał, że zarzut braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powódki jest o tyle uzasadniony, że nie wykazała ona, iż posiada umocowanie do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych w pełnej wysokości w imieniu bądź tylko na rzecz pozostałych współwłaścicieli, to jest P. S., E. W. i J. W..

W dalszej części uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo podlega oddaleniu także z innych względów. Sąd I instancji argumentował, że w przedmiotowej sprawie strona powodowa dochodziła wyłącznie odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) za okres od

września 2012 roku do kwietnia 2014 roku, przy czym powyższa okoliczność nie została w sposób jednoznaczny przez stronę powodową sprecyzowana. Sąd a quo podniósł, że uzasadnienie pozwu wskazuje na inne okresy niż wynikające z kategorię sformułowania petitum pozwu oraz inną podstawę żądania, to jest zapłatę również zaległego czynszu. Zdaniem Sądu meriti pomimo braku sprecyzowania okresu dochodzonego pozwem, wynika on wprost z kwot, a także dat od jakich strona powodowa dochodzi odsetek. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że skoro umowa najmu została skutecznie wypowiedziana w dniu 31 lipca 2012 roku, to kwota 30.262,67 zł (suma poszczególnych kwot, od których powódka żąda odsetek) obejmuje okres, gdy pozwanym nie przysługiwało prawo do przedmiotowego lokalu to jest od września 2012 roku, wobec czego roszczenie nie mogło obejmować zaległego czynszu. Mając zatem na uwadze, że powódka dochodzi odszkodowania od byłych lokatorów na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy,

- w ocenie Sądu I instancji - analizie poddać należało postanowienie umowy najmu przewidujące obowiązek zapłaty przez osobę zajmującą lokal kwoty 200% czynszu, jaki obowiązana byłaby opłacać, a także odszkodowania uzupełniającego (§ 10 umowy – k. 18). Sąd a quo wskazał, że to postanowienie umowy jest nieważne zarówno jako sprzeczne z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy w zw. z art. 471 i n. k.c., jak i art. 353¹ k.c. wyrażającym zasadę swobody umów. Postanowienie § 10 umowy ustanawiające obowiązek zapłaty kwoty odpowiadającej 200% czynszu stanowi - zdaniem Sądu meriti - obejście wymogu udowodnienia wysokości szkody i zastąpienie go swoistym ryczałtem, co jest sprzeczne z celem i naturą roszczenia odszkodowawczego dochodzonego na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy, która reguluje prawa i obowiązki lokatorów, ustanawiając minimalne standardy ich ochrony. Ponadto Sąd Rejonowy podniósł, że powódka dochodziła także w ramach odszkodowania opłat niezależnych od właściciela. W ocenie Sądu I instancji w przedmiotowej sprawie powódka nie udowodniła wysokości dochodzonych roszczeń, a zatem nie uczyniła zadość treści art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. Sąd a quo wyjaśnił, że dochodzenie opłat należnych, oprócz możliwego do uzyskania na rynku czynszu, wymaga udowodnienia jako postać szkody,

a domniemanie wynikające z art. 471 k.c. dotyczy wyłącznie winy osoby odpowiedzialnej za tę szkodę. Powódka nie wykazała ani faktu poniesienia, ani wysokości szkody w tym zakresie, choćby poprzez przedstawienie faktur, rozliczeń księgowych i dokumentów kasowych potwierdzających poczynienie wydatków w wysokości przypadającej na lokal o określonej powierzchni, bądź też wyliczonych na troje jego byłych lokatorów. Brak jest przy tym podstaw do posiłkowania się w tym zakresie ryczałtem, czy karą umowną, która nie może dotyczyć naruszenia obowiązków zapłaty określonego świadczenia. Sąd meriti podkreślił, że odszkodowanie z tytułu dostawy mediów, w przypadku nieopomiarowania lokali, może nastąpić jedynie w sposób przybliżony przy zastosowaniu normy wynikającej z treści art. 322 k.p.c. Strona powodowa winna zaś przedstawić dokumenty pochodzące od dostawców mediów za okres, którego dotyczy żądanie pozwu, wykazujące wartość dostarczonych mediów do całej nieruchomości. Winna również wykazać ogólną liczbę mieszkańców, którzy korzystają z owych mediów, tak aby możliwym było wyliczenie należności przypadającej na jednego mieszkańca. Reguła ta ulega odpowiedniej modyfikacji w przypadku opomiarowania lokali. Sąd Rejonowy wskazał, że w rozpoznawanej sprawie na uzasadnienie wysokości dochodzonego roszczenia z tego tytułu powódka nie przedłożyła żadnych wyliczeń, a jedynie zawiadomienia o zmianie wysokości opłat. Powódka nie wyjaśniła w jaki sposób stawki zostały przez nią wyliczone, nie przedstawiła żadnych faktur pochodzących od podmiotu dostarczającego media. Nadto powódka nie wskazała liczby osób zamieszkujących przedmiotową nieruchomość, tak aby można było wyliczyć na podstawie przedłożonych dokumentów należność przypadającą na każdego mieszkańca.

W konsekwencji - zdaniem Sądu I instancji - ryczałtowe stawki wykazywane przez powódkę w wypowiedzeniach czynszu, wobec braku dokumentów źródłowych, uznać należało za niewiarygodne i nieweryfikowalne. W ocenie Sądu a quo z pewnością stosownego wyliczenia nie mogłyby stanowić (pominięte jako dowody) zestawienia należności złożone do akt sprawy na k. 28-36, bowiem dotyczą one jedynie ryczałtowych należności miesięcznych powiększonych o skapitalizowane odsetki, co bez wątpliwości nie stanowi dowodu potwierdzającego zasadność jakiegokolwiek odszkodowania, a zwłaszcza odszkodowania uzupełniającego. Sąd meriti uznał, że nie bez znaczenia jest również fakt przekazania powódce przez pozwanych kwoty 40.000 zł tytułem ulepszeń pozostawionych przez poprzednią lokatorkę. Zdaniem Sądu Rejonowego trudno uznać, że ulepszeniami lokalu było wyposażenie go w sprzęty niezbędne do wynajęcia lokalu na cele mieszkalne, zaś kwota ta - jeżeli uznać ją za rekompensatę z tytułu ulepszeń – przysługiwałaby poprzedniej lokatorce. Nadto Sąd I instancji podniósł, że pozwani

nie zawarli ze swoją poprzedniczką jakiegokolwiek umowy, mogącej stanowić podstawę wydatkowania tak znacznej, bezzwrotnej sumy.

W konsekwencji świadczenie tej kwoty na rzecz powódki - w ocenie Sądu a quo - należało tym bardziej uznać za pozbawione podstawy prawnej i przyczyny gospodarczej (causae). Sąd meriti argumentował, że kwota ta nie stanowiła również odstępnego, kaucji, ani ceny sprzedaży wyposażenia. Tym samym przed wynajęciem lokalu powódka pobrała od pozwanych kwotę 40.000 zł z tej tylko przyczyny, że lokal posiadał wyposażenie niezbędne do zamieszkiwania w nim trzyosobowej rodziny. Zdaniem Sądu Rejonowego w zaistniałej sytuacji roszczenie o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (nieprzekraczającego kwoty 40.000 zł) uznać należy za nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Sąd I instancji argumentował, że wprawdzie pozwani nie złożyli wyraźnego oświadczenia o potrąceniu własnej wierzytelności z wierzytelnością powódki, tym niemniej w świetle okoliczności sprawy uznać należało, iż wpłata kwoty 40.000 zł przed zamieszkaniem

w lokalu musiała zostać uwzględniona jako okoliczność pozbawiająca zasadności roszczenie powódki w niniejszym procesie. W konsekwencji Sąd a quo oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu tychże kosztów.

/wyrok wraz z uzasadnieniem – k. 100, 104-114/

Apelacje od powyższego orzeczenia wniosła powódka, zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelująca zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego – w szczególności dokumentu „Uchwała Nr. 1” z dnia 2 sierpnia 2004 roku – z pominięciem reguł wykładni wynikających z art. 65 k.c., skutkiem czego Sąd ustalił, że nie doszło do podziału nieruchomości przy ulicy (...) do korzystania (quoad usum), a w konsekwencji stwierdził brak legitymacji procesowej czynnej powódki i oddalił powództwo w całości, w sytuacji gdy z zebranego materiału dowodowego wynika uprawnienie powódki do dochodzenia roszczenia objętego pozwem;

b) art. 233 § 1 k.p.c. przez nieuzasadnioną odmowę wiarygodności zeznań powódki co do okoliczności wpłaty przez pozwanych na jej rzecz kwoty 40.000 zł oraz niemające logicznego, zgodnego z zasadami doświadczenia życiowego przyjęcie, iż wyposażenie lokalu takie jak zlewozmywak, umywalka, kabina prysznicowa z hydromasażem czy grzejnik c.o. nie stanowią ponadstandardowego wyposażenia lokalu, co w konsekwencji doprowadziło Sąd do uznania, że wpłata na rzecz powódki kwoty 40.000 zł nie miała podstawy prawnej i przyczyny gospodarczej (causae);

c) art. 233 § 1 k.p.c. przez wyprowadzenie z materiału dowodowego, to jest z zeznań pozwanych, powódki i świadka S. W. wniosków z nich niewynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, że pozwani posiadają wobec powódki wierzytelność przekraczającą wartość dochodzonego pozwem roszczenia, mimo, że nie złożyli oświadczenia o potrąceniu i na tej podstawie dokonanie oceny, że roszczenie powódki jest niezasadne, co w ocenie Sądu uzasadniało oddalenie powództwa;

d) art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 232 k.p.c. przez dokonanie oceny materiału dowodowego z nieusprawiedliwionym pominięciem istotnej jego części, to jest zestawień należności, skutkiem czego uznano, że powódka nie udowodniła wysokości odszkodowania z tytułu dostawy mediów i oddalono powództwo również w tym zakresie;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 58 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego i art. 471 i n. k.c. oraz w związku z art. 353¹ k.c. przez ich zastosowanie

w rozstrzyganej sprawie i uznanie za nieważne postanowienia § 10 umowy najmu zawartej między stronami z dnia 30 czerwca 2011 roku;

b) art. 5 k.c. przez jego zastosowanie do oceny stanu faktycznego sprawy i uznanie, że dochodzone pozwem roszczenie stanowi nadużycie prawa podmiotowego;

c) art. 353¹ k.c. w związku z art. 6 u.o.p.l. i art. 6f u.o.p.l. przez ich niezastosowanie do oceny stanu faktycznego sprawy i tym samym wykluczenie wbrew zasadzie swobody umów możliwości ukształtowania przez strony umowy najmu lokalu – niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego – praw i obowiązków w taki sposób, że strony ustalają dodatkową opłatę za udostępnienie lokalu o podwyższonym standardzie, jak również z góry uzgadniają kwotę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu po zakończeniu stosunku najmu.

W konsekwencji powyższych zarzutów apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez:

-.

- uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 30.262,67 zł wraz z odsetkami umownymi od dat wskazanych w pozwie do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Ewentualnie apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu wniesionego środka odwoławczego powódka wniosła o dopuszczenie dowodu:

- z dokumentu – oświadczenia pozwanej M. B. (1) na okoliczność przyczyn przekazania powódce kwoty 40.000 zł;
- z zeznań świadka K. C. na okoliczność sposobu i warunków zawarcia z pozwanymi umowy najmu, zawarcia między stronami porozumienia o zwrocie kosztów dla właściciela za ulepszenia dokonane w lokalu oraz stanu technicznego spornego lokalu w dniu przekazania go do najmu.

Potrzebę powołania wymienionych powyżej dowodów przed Sądem Odwoławczym skarżąca uzasadniła tym, że na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego - w ocenie powódki - okoliczność przekazania kwoty 40.000 zł była poza zakresem rozpatrywanej sprawy i nie miała wpływu na zasadność dochodzonego pozwem roszczenia, zwłaszcza, że pozwani nie zgłaszali w trakcie postępowania oświadczenia o potrąceniu jakiegokolwiek wierzytelności.

Nadto apelująca wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentów – rozliczenia rzeczywistego zużycia wraz z fakturami na okoliczność wysokości opłat dochodzonych pozwem, a także wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność szkody poniesionej przez powódkę w wysokości wolnorynkowego czynszu najmu, jaki powódka mogłaby uzyskać za wynajem lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. w okresie wskazanym w pozwie, to jest od września 2012 roku do kwietnia 2014 roku.

/apelacja – k. 118-121/

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 26 stycznia 2016 roku pełnomocnik powódki popierał apelację i wnosił o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Natomiast pełnomocnik pozwanych wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

/e- protokół rozprawy apelacyjnej z dnia 26 stycznia 2016 roku – k. 199/

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się zasadna w tym znaczeniu, że doprowadziła do uchylenia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temuż Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi między innymi wówczas, gdy sąd nie zbadał materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie. W szczególności do nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji dochodzi w razie oddalenia powództwa z uwagi na przyjęcie braku legitymacji procesowej po którejś ze stron, a sąd drugiej instancji oceny tej nie podzieli (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2013 roku, sygn. akt V CZ 75/13, sn.pl; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 roku, sygn. akt II CKN 897/97, LEX nr 34232). Taka właśnie sytuacja ma miejsce w rozstrzyganej sprawie, w której Sąd Rejonowy oddalił powództwo z uwagi na brak legitymacji procesowej po stronie powodowej, a Sąd Okręgowy oceny tej nie podzielił.

W niniejszej sprawie w pozwie z dnia 4 listopada 2014 roku (data wpływu do Sądu) powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 30.262,67 zł wraz z odsetkami w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP liczonymi od poszczególnych kwot i dat wskazanych w treści pozwu. Powódka wskazała, że domaga się od pozwanych zapłaty z tytułu czynszu najmu oraz odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł.. Podniosła, że jest współwłaścicielką i zarządcą przedmiotowej nieruchomości. Argumentowała, że w dniu 30 czerwca 2011 roku zawarła z pozwanymi M. B. (1)

i W. B. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...), a ponieważ pozwani nie regulowali na bieżąco czynszu oraz opłat eksploatacyjnych powódka pismem z dnia 12 czerwca 2012 roku wypowiedziała umowę najmu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem prawnym na dzień 31 lipca 2012 roku.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji wskazał, że z lektury pozwu wynika, iż dochodzone przez powódkę roszczenie dotyczy okresu od września 2012 roku do kwietnia 2014 roku. Zdaniem Sądu meriti wniosek ten wypływa wprost z kwot, a także dat od których powódka dochodzi odsetek. Sąd a quo argumentował zatem, że skoro umowa najmu została skutecznie wypowiedziana z dniem 31 lipca 2012 roku, to żądana pozwem kwota obejmuje okres, gdy pozwanym nie przysługiwało prawo do przedmiotowego lokalu. W konsekwencji w ocenie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie powódka dochodzi wyłącznie odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu numer

16, położonego w Ł. przy ul. (...), nie zaś zapłaty zaległego czynszu najmu.

Powódka w treści wniesionego środka odwoławczego nie zakwestionowała powyższych twierdzeń Sądu I instancji co do tego, że żądanie pozwu obejmuje okres od września 2012 roku do kwietnia 2014 roku. Wręcz przeciwnie, skarżąca wnosząc

o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego podniosła, że w pozwie wskazała okres od września 2012 roku do kwietnia 2014 roku.

W tych okolicznościach - w ocenie Sądu Okręgowego - za błędne należy uznać stanowisko Sądu I instancji jakoby w rozstrzyganej sprawie powódka nie posiadała legitymacji procesowej czynnej. Ze znajdującego się w aktach sprawy wydruku z księgi wieczystej (k. 9-16) wynika, że powódka jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), w której znajduje się lokal mieszkalny numer (...). Zatem skoro powódka jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji lokalu numer (...), to w ramach czynności zachowawczych (w ujęciu art. 209 k.c.) miała ona prawo domagania się zapłaty odszkodowania za jego zajmowanie. Sąd Okręgowy w niniejszym składzie podziela bowiem pogląd wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych, że każdy

ze współwłaścicieli jest uprawniony do samodzielnego dochodzenia całego odszkodowania póki żaden z pozostałych współwłaścicieli nie zgłosi sprzeciwu (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1998 roku, sygn. akt I CKN 495/97, LEX nr 1225347; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1966 roku, sygn. akt III Co 20/65, LEX nr 4530; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 roku, sygn. akt III CZP 3/08, LEX nr 361243; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2014 roku, sygn. akt III CZP 92/14, sn.pl; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 listopada 2012 roku, sygn. akt I ACa 478/12, orzeczenia.waw.sa.gov.pl; wyrok Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z dnia 4 grudnia 2014 roku, sygn. akt II Ca 362/14, orzeczenia. (...).so.gov.pl).

Zgodnie bowiem z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Wskazać należy, że zarówno w judykaturze jak i piśmiennictwie uznaje się, że aby zaliczyć określoną czynność do czynności zachowawczych muszą zostać spełnione dwa wymagania. Po pierwsze, czynność ta musi mieć na celu zachowanie wspólnego prawa, a więc ochronę interesu wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko jednego, czy kilku z nich. Tak rozumiany cel może być realizowany przez podejmowanie "wszelkich czynności" i dochodzenie "wszelkich roszczeń". Wchodzą tu w rachubę czynności faktyczne (np. obrona konieczna, dozwolona samopomoc), czynności prawne (np. zawarcie ugody, zbycie rzeczy ze względu na możliwość szybkiego jej zepsucia się) oraz czynności procesowe (np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym, wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia, dokonanie rozgraniczenia, ustanowienie służebności drogi koniecznej). Czynności zachowawcze może wykonywać każdy ze współwłaścicieli indywidualnie, niezależnie od innych albo w porozumieniu z innymi współwłaścicielami. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli. Drugą istotną właściwością czynności zachowawczych polegających na dochodzeniu roszczeń jest konieczność ich realizacji w całości, a więc niepodzielnie. Trzeba przy tym mieć na uwadze, że należności pieniężne są ze swej natury świadczeniami podzielnymi (art. 379 k.c.).

W orzecznictwie Sąd Najwyższy opowiada się za uznaniem, że dochodzenie roszczeń z tytułu czynszu najmu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu realizuje podstawowy cel czynności zachowawczej - zmierza do zachowania wspólnego prawa. U podstaw tego zapatrywania leży spostrzeżenie, że wierzytelności z wymienionych tytułów, dotyczące nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, nie stanowią wierzytelności niezależnych od rzeczy wspólnej; biorą one początek w tej właśnie nieruchomości i stanowią jeden z jej aktywów, jakie rzecz wspólna przynosi. W związku zaś z gospodarką rzeczą wspólną, powstają - obok aktywów - także pasywa, które muszą być w ramach prawidłowej gospodarki pokrywane z aktywów. Wierzytelność z tytułu czynszu najmu, podobnie zresztą jak i inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, która niejednokrotnie - jeżeli współwłaściciele nie korzystają z prawa domagania się zniesienia współwłasności - ma być długotrwałą. Wierzytelność ta nie jest przeto wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność (zob. uchwały: składu siedmiu sędziów z dnia 14 czerwca 1966 r., III CO 20/65, mającą moc zasady prawnej, OSPiKA 1966, Nr 12, poz. 272 i z dnia 6 czerwca 2012 r., III CZP 25/12, OSNC 2012, Nr 12, poz. 142, oraz wyrok z dnia 30 października 2013 r., II CSK 673/12, OSP 2014, nr 7-8, poz. 72). Na marginesie dodać należy, że za czynność zachowawczą uznano w orzecznictwie również dochodzenie przez jednego współwłaściciela całego roszczenia odszkodowawczego za szkodę polegającą na zniszczeniu części składowych nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności, gdyż odszkodowanie takie może i powinno służyć takiemu nowemu zagospodarowaniu nieruchomości, które prowadziłoby do usunięcia lub zminimalizowania skutków wyrządzonej szkody (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1998 r., II CKN 792/97, OSNC 1999, Nr 1, poz. 15).

Sąd Okręgowy w pełni podziela przytoczone stanowisko, że dochodzenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego mieści się w zakresie czynności zachowawczych, które mogą być dokonywane przez jednego współwłaściciela samodzielnie. Występując we własnym imieniu po stronie czynnej w rozpoznawanej sprawie, powódka działa bowiem w istocie w interesie wszystkich właścicieli nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). W sytuacji, gdy z roszczeniem obejmującym odszkodowanie występuje choćby tylko jeden ze współwłaścicieli, w interesie wszystkich współwłaścicieli jest całkowite zaspokojenie tego roszczenia przez zobowiązanego. Dochodzenie

takiego odszkodowania jest zatem czynnością zachowawczą, której dotyczy art. 209 k.c. Odmiennie stanowisko Sądu Rejonowego pozostaje zaś w sprzeczności z przywołanym art. 209 k.c. oraz z jego wykładnią przyjmowaną we wskazanych powyżej orzeczeniach.

Podkreślić należy, że zakresem kognicji zarówno Sądu Rejonowego jak i Sądu Okręgowego nie jest objęta kwestia rozliczenia się powódki z pozostałymi współwłaścicielami. Rozliczenie to dotyczy stosunków wewnętrznych zachodzących pomiędzy współwłaścicielami i nie ma żadnego znaczenia dla oceny czy powódka posiada legitymację procesową czynną. Tym samym wszelkie uwagi Sądu I instancji oraz zarzuty apelującej odnośnie Uchwały Nr. 1 z dnia 2 sierpnia 2004 roku (k. 74) pozostają irrelewantne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Jedynie na marginesie wskazać należy, że R. C. nie mogła brać udziału w podjęciu przedmiotowej Uchwały Nr. 1 z dnia 2 sierpnia 2004 roku, bowiem jak wynika z wydruku z księgi wieczystej (k. 15) R. C. zmarła przed dniem 3 listopada 1972 roku.

Reasumując, nie sposób zgodzić się z Sądem Rejonowym jakoby powódka nie posiadała legitymacji procesowej czynnej, w konsekwencji czego uznać należy, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

Zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. w razie nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji uchylenie zaskarżonego wyroku ma charakter fakultatywny i sąd drugiej instancji może orzec merytorycznie. W niniejszej sprawie merytoryczna zmiana zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Okręgowy nie jest jednak możliwa, gdyż zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego i ustalenia wysokości dochodzonego przez powódkę odszkodowania za okres objęty pozwem. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) (dalej: u.o.p.l.) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Art. 18 ust. 1 u.o.p.l. kontynuuje w stosunku do osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego zasadę stosowaną wcześniej w ustawie z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1998 r., poz. 120, nr 787 ze zm.) (dalej: u.n.l.m.), że osoby takie mają do czasu opróżnienia lokalu płacić właścicielowi odszkodowanie. Zmianie uległa jednak wysokość tego odszkodowania. Wcześniej art. 18 ust. 3 u.n.l.m. ustalał wysokość odszkodowania na 200% czynszu, jaki osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego byłaby obowiązana opłacać z tytułu najmu. Obecnie art. 18 ust. 2 u.o.p.l. ustala odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby uzyskać, gdyby ponownie wynajął ten lokal, używając w stosunku do tego czynszu określenia „jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu”. Mając na uwadze powyższe, zakładając, że trafne jest stanowisko Sądu I instancji, iż w obecnym stanie prawnym nieważne jest postanowienie umowy najmu przewidujące odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 200% dotychczasowego czynszu, wskazać należy, że na gruncie niniejszej sprawy koniecznym staje się ustalenie wysokości czynszu jaki powódka mogłaby uzyskać, gdyby w okresie objętym pozwem ponownie wynajęła sporny lokal numer (...). Zaznaczyć przy tym trzeba, że ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywa na powódce. W sytuacji zaś gdyby powódka nie sprostала wskazanemu obowiązkowi dowodzenia wydaje się zasadnym zasądzenie na jej rzecz odszkodowania w wysokości czynszu jaki pozwani zobowiązani byli opłacać w czasie trwania stosunku najmu. Podobne uwagi należy poczynić w odniesieniu do tak zwanych opłat niezależnych, otóż to powódka powinna udowodnić wysokość tych opłat oraz fakt ich poniesienia. Zatem w rozstrzyganej sprawie zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego we wskazanym zakresie.

Za uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu przemawia dodatkowo także i fakt, że poczynione przez Sąd I instancji rozważania odnośnie wpłaconej przez pozwanych na rzecz powódki kwoty 40.000 zł są o tyle niecelowe, że pozwani, którzy korzystali z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, nie podnieśli zarzutu potrącenia, ani też nie wystąpili z powództwem wzajemnym. Innymi słowy, w tych okolicznościach, rozważania dotyczące przyczyn dla których pozwani przekazali powódce kwotę 40.000 zł leżą poza zakresem niniejszego postępowania. W odniesieniu zaś do argumentacji Sąd Rejonowego, że dochodzone przez powódkę roszczenie o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu stanowi nadużycie prawa, bowiem pozwani uiszcili na rzecz powódki kwotę 40.000 zł bez podstawy prawnej i przyczyny gospodarczej podkreślić trzeba, że art. 5 k.c. może znaleźć zastosowanie jedynie w wyjątkowych, szczególnych

sytuacjach. W niniejszej sprawie Sąd I instancji odwołując się do klauzuli generalnej wyrażonej w art. 5 k.c. nie sprecyzował jaką zasadę współżycia społecznego naruszyła powódka dążąc do wyegzekwowania odszkodowania ani też na czym polega sprzeczność ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem jej uprawnienia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu za drugą instancję.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy powinien przede wszystkim ustalić za jaki okres powódka dochodzi zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, a także czy przedmiotem żądania jest zaległy czynsz (zgodnie z uzasadnieniem pozwu), a jeśli tak to za jaki okres. Następnie Sąd Rejonowy na podstawie materiału dowodowego znajdującego się już w aktach sprawy, a także dostarczonego na skutek inicjatywy dowodowej stron na dalszym etapie postępowania, winien ustalić wysokość należnego powódce odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres, którego dotyczy żądanie. Dopiero tak poczynione ustalenia pozwolą Sądowi Rejonowemu na wydanie prawidłowego rozstrzygnięcia.

Mając na uwadze, iż w przedmiotowej sprawie doszło do nierozpoznania istoty sprawy, co w konsekwencji skutkowało uchyleniem zaskarżonego wyroku i jej przekazaniem do ponownego rozpoznania, ocena przez Sąd drugiej instancji podniesionych w apelacji pozostałych zarzutów stała się tym samym zbędna.