

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 czerwca 2021 r., w sprawie o sygn. akt I C 204/21 Sąd Rejonowy w Pabianicach oddalił powództwo Gminy K. Ł. przeciwko S. K. i K. K. (1) o zapłatę.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając wydane rozstrzygnięcie w całości. Apelująca zarzuciła przedmiotowemu orzeczeniu:

1. naruszenie przepisów postępowania procesowego w zakresie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego polegającą na uznaniu przez Sąd I instancji, że pozwani z racji utraty statusu najemców nie ponoszą odpowiedzialności wobec powódki za zajmowanie lokalu mimo pozostawienia przez nich rzeczy, co wynika z zeznań pozwanej złożonej w dniu 10 czerwca 2021 r. na rozprawie, a tym samym nie ponoszą obowiązku odszkodowawczego wobec powódki za zajmowanie lokalu mieszkalnego, a tym samym nie korzystali z lokalu do czasu jego zdania;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.

a. art. 18 ust. 1 i 2 zd. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego poprzez jego błędne zastosowanie, gdyż z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż pozwani korzystali z lokalu powódki poprzez pozostawienie swoich rzeczy;

b. art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że zachowanie pozwanych nie można traktować jako samoistnego posiadania, za które nie ponoszą odpowiedzialności odszkodowawczej;

c. art. 6 k.c. że powódka nie wykazała, że jest właścicielem, mimo że przedłożono wyrok nakazujący opróżnienie lokalu, przedstawiono porozumienie pomiędzy Gminą a spółką (...) sp. z o.o., z którego wynika zakres zasobów mieszkalnych należący do powódki, co statuuje nie tylko o legitymacji czynnej strony powodowej, ale również o zakresie umocowania zarówno Spółki jako i pełnomocnika procesowego, a okoliczność że powódka jest właścicielem przedmiotowego lokalu nie była sporna, jak również nie było kwestionowane umocowanie pełnomocnika procesowego.

W konsekwencji tak podniesionych zarzutów skarżąca Gmina wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów postępowania sądowego za pierwszą instancję,

2. zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania za drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty na podstawie art. 98 § 1.1 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności przypomnieć należy, że niniejsza sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym, w związku z czym zgodnie z art. 505⁹ § 11 KPC apelację można oprzeć tylko na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie lub naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Natomiast stosownie do art. 505¹³ § 2 KPC jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je jako własne, uznając ich ocenę jurydyczną za prawidłową.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest trafny, bowiem ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy pozostaje w zgodzie z dyrektywami wskazanymi w przywołanej normie prawnej. Prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani K. K. (1) i S. K. nie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu i nie dysponowali do niego kluczami. Z materiału dowodowego wynika, że ich centrum życiowe stanowiły inne lokale. W przypadku S. K. była to wieś K., gmina D., gdzie pozwana mieszkała z mężem i rodziną, a w przypadku K. K. (1) była to Anglia (art. 25 k.c.). Wbrew twierdzeniom skarżącego, pozostawienie przez pozwanych kilku drobnych rzeczy w spornym mieszkaniu, czego pozwani od początku nie negowali i które to rzeczy pozostawały tam od dawna, gdy lokalem dysponowała ich matka, nie zmienia tego stanu rzeczy i nie stwarza domniemania zamieszkiwania w rozumieniu art. 25 k.c. jak też zajmowania lokalu w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Jak prawidłowo ocenił Sąd Rejonowy, fakt pozostawienia rzeczy w lokalu wynikał wyłącznie z braku możliwości ich zabrania, pozwani nie dysponowali bowiem kluczami do przedmiotowego mieszkania, nie korzystali z niego. Formalne, zabezpieczone protokołem zdanie lokalu nastąpiło dopiero po oświadczeniu pozwanej z dnia 19 czerwca 2020 r., mimo iż pozwani już wcześniej nie deklarowali woli korzystania z mieszkania. Podkreślenia wymaga, za Sądem Rejonowym, że w dniu 19 czerwca 2020 roku nie nastąpiło wydanie lokalu czy też jego opróżnienie. W sytuacji, gdy ani pozwana, ani przedstawiciele Gminy nie dysponowali kluczami do lokalu, oczekiwana przez powódkę najistotniejsza, jej zdaniem, czynność zdania lokalu, sprowadziła się do oglądu mieszkania z perspektywy okna i pisemnego oświadczenia, które pozwana daleko wcześniej o tożsamej treści składała ustnie. W konsekwencji więc, zarzut błędu w ustaleniach faktycznych stawiany przez apelującego nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego również okazały się chybione. Ocena ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych w kontekście art. 18 ust. 1 i 2 zd. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, dokonana przez Sąd Rejonowy jest trafna. Przepis art. 18 ust. 1 przywoływanej ustawy, który jest podstawą żądania powoda stanowi, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Powstaje w związku z tym pytanie o to, czy chodzi o wszystkie osoby, które nie mają tytułu prawnego, a zatem także te, które tego tytułu nigdy nie miały, czy może tylko o osoby, które ten tytuł miały, ale go utraciły (np. na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez właściciela).

Za pierwszym stanowiskiem przemawia wykładnia językowa (tak B. R., Odpowiedzialność, s. 78 i n.; B.-K., Ochrona praw lokatorów, 2019, s. 513; C., Ochrona praw lokatorów, 2013, art. 18, Nb 1; Z.-Załęska, Ustawa o ochronie praw lokatorów, art. 18 OchrLokU, Nb 1). Uwzględnienie wykładni systemowej skłania jednak do konkluzji, że chodzi o osoby, które miały wcześniej tytuł do lokalu, a zatem były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU (tak Z., O., P., Ustawa o ochronie praw lokatorów, s. 235; M. O., Sytuacja prawna, s. 288 i n.; D., Prawo mieszkaniowe, 2015, art. 18 OchrLokU, Nb 3; J. M.- (...), Odpowiedzialność, s. (...)– (...); zob. też uchw. SN z 15.11.2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002, Nr 9, poz. 109) – tak komentarz do Art. 18 OchrLokU red. serii O./red. tomu. L. 2023 – legalis).

W ustalonych okolicznościach faktycznych należy przyjąć, że pozwani byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 przywoływanej ustawy, wywodząc swoje uprawnienie jako członkowie rodziny z tytułu użyczenia im lokalu przez matkę. Jak wynika z § 2 ust. 2 umowy najmu lokalu zawartej w dniu 13 września 2010 roku z I. K., osoby uprawnione do zamieszkiwania z najemcą (dzieci najemcy i wnuk) nie posiadają samodzielnego tytułu prawnego do lokalu. Pozwani, opuszczając przedmiotowy lokal na stałe, utracili z tą chwilą status najemców. Pozwany K. K. (1) wyprowadził się w 2008 r., a pozwana S. K. w 2009 r., co skutkuje przyjęciem tezy, że pozwani nie zamieszkiwali w lokalu nr (...) w K. w budynku nr (...) usytuowanym przy ul. (...) w okresie od maja 2017 r. do czerwca 2020 r. Co więcej, z chwilą wyprowadzenia się I. K. z lokalu w 2011 roku, pozwani nie byli zobowiązani do jego opuszczenia, w myśl § 2 ust. 2, bowiem uczynili to wcześniej. Jedynym argumentem podnoszonym przez skarżącego w toku postępowania pierwszoinstancyjnego jak i odwoławczego jest okoliczność, że pozwani pozostawili kilka rzeczy w lokalu, przez co, zdaniem skarżącego, korzystali w ten sposób z mieszkania, a to wyłączało obowiązek Gminy przymusowego

zrealizowania wyroku eksmisyjnego. Ze wskazanym twierdzeniem nie można się zgodzić, jeśli się zważy na to, że rzeczy te to stare ubrania i zeszyty, pozostawione jeszcze w czasie zamieszkiwania z matką, przed wyprowadzeniem się pozwanej do K., a pozwanego do Anglii, które to rzeczy nie stanowiły mienia w rozumieniu przesłanek tamujących eksmisję. Co więcej, pozwani byli pozbawieni możliwości odebrania rzeczy, z uwagi na niedysponowanie kluczami, co potwierdziło postępowanie z udziałem przedstawiciela gminy w czasie odbioru protokolarnego lokalu. Pozostawianie rzeczy było też wynikiem braku zainteresowania Gminy K. Ł. ustaleniem faktów w czasie poprzedzającym pozew o eksmisję z przedmiotowego lokalu, w tym aktualnego miejsca zamieszkania pozwanych, co doprowadziło do wydania wyroku zaocznego w 2013 roku i orzeczenia o uprawnieniu małoletniego syna pozwanej do lokalu socjalnego. Orzeczenie prawa do lokalu socjalnego w wyroku eksmisyjnym nie wyłączało jednak w dalszym okresie, kompetencji Gminy do poczynienia stosownych ustaleń w zakresie zaspokojenia możliwości lokalowych przez uprawnionego, tym bardziej, że Gmina dysponowała informacją o niezamieszkiwaniu małoletniego syna pozwanej w przedmiotowym lokalu i pisemnie w tym zakresie zwracała się do S. K.. W konsekwencji nie było przeszkód do zrealizowania w drodze egzekucji wyroku eksmisyjnego, zaś oczekiwanie na jedyną czynność, w postaci protokolarnego zdania lokalu wydaje się być nadużyciem prawa podmiotowego wynajmującego, który posiada wiedzę o niekorzystaniu z tego lokalu. W ramach wywodów apelującego o przejściu uprawnień i obowiązków z matki pozwanych na nich jako spadkobierców, odnotować trzeba i to, że I. K. zamieszkiwała w spornym lokalu do 2011 roku, gdy pozwani tam już nie przebywali, gdy utracili status najemców, a spadek po zmarłej pozwana odrzuciła, natomiast pozwany przyjął z dobrodziejstwem inwentarza. Reasumując, skoro żaden z pozwanych nie jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, art. 18 ust. 2 tej ustawy nie może stanowić podstawy żądania od pozwanych odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Chybiony jest zarzut naruszenia przepisu art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w sytuacji, gdy Sąd Rejonowy powołał wyżej wymieniony przepis jako podstawę ewentualnych roszczeń powódki, gdy doszedł do przekonania o niezasadności zastosowania art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z przywołanym przepisem, na stronie powodowej spoczywa ciężar udowodnienia nie tylko faktu, iż posiadacz zależny korzystał z nieruchomości, ale również, że korzystanie to nie miało swego źródła w jakimkolwiek stosunku prawnym. Co do zasady bowiem roszczenia uzupełniające, o których mowa w powołanych przepisach, przysługują właścicielowi, który dysponuje roszczeniem windykacyjnym. Mają one na celu naprawienie uszczerbków wynikających z pozbawienia właściciela możliwości korzystania z należącej do niego rzeczy. W uzasadnieniu wyroku z dnia 15 kwietnia 2004 r., sygn. akt IV CK 273/03, opubl. LEX nr 183707 Sąd Najwyższy wyraził powszechnie akceptowany pogląd, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługujące właścicielowi wobec posiadacza samoistnego (art. 224 § 2 i art. 225 k.c.) należy do tzw. roszczeń uzupełniających roszczenie właściciela o wydanie rzeczy, czyli, innymi słowy, do roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne. Jako roszczenie uzupełniające roszczenie windykacyjne pozostaje ono z nim w ścisłym związku. Związek ten wyraża się tym, że jest ono uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne (warunek konieczny, ale nie wystarczający). Kwestią kluczową dla ewentualnego zastosowania powyższego przepisu jest fakt, iż legitymacja procesowa bierna, która uzasadnia występowanie w procesie w charakterze pozwanego, jest po stronie posiadacza rzeczy, którego to przymiotu nie można przypisać pozwany.

Zarzut naruszenia art. 6 k.c. jest o tyle nietrafny, że powołując się na art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów jako podstawę materialnoprawną żądania pozwu i apelacji, nie jest wymagane wykazanie prawa własności, wystarczy status wynajmującego. Natomiast tytuł własności musiałby być złożony w przypadku zastosowania art. 224 i 225 k.c., czego w sprawie nie uczyniono, zatem w konsekwencji sformułowany zarzut pozostaje bez znaczenia w sprawie. Dodać tylko trzeba, że wbrew wywodom apelującego, wyrok nakazujący opróżnienie lokalu czy porozumienie pomiędzy Gminą a spółką (...) sp. z o.o., z którego wynika zakres zasobów mieszkalnych należący do powódki, nie stanowi o tytule własności, czego z kolei nie należy łączyć z legitymacją czynną w badanej sprawie.

Podsumowując powyższy wywód stwierdzić należy, iż wywiedziona przez powoda apelacja nie zawierała zarzutów, mogących podważyć zasadność rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, w związku z czym podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.