

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 lipca 2013 roku, sygn. I C 442/12, Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa Miasta Ł.-Administracji Zasobów Komunalnych Ł. przeciwko R. K. o zapłatę kwoty 25.902,28 złotych zasądził od R. K. na rzecz Miasta Ł.-Prezydenta Miasta Ł. kwotę 2913,71zł, oddalił powództwo w zakresie kwoty 14.296,44 zł, umarzając postępowanie w pozostałej części, a także orzekł o kosztach postępowania

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa, zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo, umarzającej postępowanie oraz zasądzonych kosztów postępowania i zarzucając mu: rażące naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w szczególności art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 6 grudnia 2013 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 150), art. 481 § 1 oraz art. 482 § 1 k.c., a także art. 336 k.c., jak również naruszenie § 12 umowy najmu lokalu z dnia 19 sierpnia 2007 roku.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie na rzecz powoda kwoty 17.160,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2011 r.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna i skutkuje zmianą zaskarżonego wyroku.

W pierwszej kolejności podnieść należy, iż Sąd Rejonowy dokonał w niniejszej sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne. Jednakże, z poprawnie ustalonego stanu faktycznego Sąd meriti wyciągnął częściowo błędne wnioski w zakresie subsumpcji, co musiało doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Analizując prawidłowość zaskarżonego wyroku, w pierwszym rzędzie nie można się zgodzić z dokonaną przez Sąd pierwszej instancji oceną braku podstaw do uwzględnienia w ramach należnego stronie powodowej odszkodowania stawki czynszu za okres od 15 listopada 2008 roku do momentu wyzucia pozwanego z posiadania przedmiotowego lokalu tj. maja 2010 roku.

Orzeczenie sądowe przesądzające o przysługiwaniu uprawnienia do lokalu socjalnego nie zwalnia bowiem eksmitowanych z dotychczasowego lokalu z obowiązku uiszczania określonych należności z tytułu zajmowania tego lokalu aż do chwili zaoferowania przez gminę lokalu socjalnego. Wręcz przeciwnie, zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 6 grudnia 2013 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 150) osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Tym samym odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby, którym przyznano prawo do lokalu zamiennego lub socjalnego w wyroku sądowym kształtuje się na takim samym poziomie jak czynsz dotychczasowy wraz z opłatami za korzystanie z lokalu.

Oznacza to, że do ewentualnej zmiany wysokości należnego czynszu może dojść jedynie w warunkach art. 8a i 9 ustawy, które w realiach niniejszej sprawy zostały potwierdzone postanowieniami umownymi, wymagającymi dla skuteczności wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu formy pisemnej w postaci zawarcia aneksu do umowy.

Trafnie zatem Sąd I instancji przyjął, iż w przedmiotowej sprawie nie doszło do skutecznej zmiany należnej stawki czynszu, co nie było zresztą kwestionowane przez stronę powodową, jednakże błędnie uznał, iż pozwany w takiej sytuacji w ogóle nie jest obowiązany do jego zapłaty. W braku prawidłowego wypowiedzenia dotychczasowych

warunków umowy, pozwany zobowiązany był uiszczać odszkodowanie w wysokości ustalonej w umowie najmu z dnia 19 sierpnia 1997 roku. A zatem należne powodowi odszkodowanie za okres 19 miesięcy od listopada 2008 roku do maja 2010 roku należało obliczyć biorąc za podstawę pierwotną stawkę czynszu tj. 47,29 zł/miesięcznie, co łącznie skutkuje zasądzeniem na rzecz miasta Ł. dodatkowej kwoty 898,51 zł.

Jednocześnie należy uznać, iż jedynie we wskazanym wyżej zakresie apelacja zasługiwała na uwzględnienie. Oczywiście bezzasadnie podnosi bowiem apelujący, iż w stosunku do eksmitowanych, którym przyznane zostało uprawnienie do lokalu socjalnego (art. 18 ust. 3 ustawy) należy również stosować art. 18 ust. 2 ustawy, statuujący zasadę pełnego odszkodowania i umożliwiający właścicielowi dochodzenie tzw. odszkodowania uzupełniającego.

Przewidziane w art. 18 ust. 2 i 3 ustawy sposoby ustalenia odszkodowania zostały uregulowane odmiennie. Odszkodowanie należne właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy opowiada czynszowi, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu. Chodzi więc o możliwy do uzyskania - w hipotetycznej sytuacji, w której lokal zostaje opróżniony - czynsz wolnorynkowy. Właściciel lokalu może ponadto żądać, jeżeli ustalone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa strat, odszkodowania uzupełniającego. Inaczej kwestię ustalenia odszkodowania reguluje natomiast art. 18 ust. 3 ustawy. Osoby, o których mowa w tym przepisie, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Właściciel lokalu nie uzyska zatem od tych osób - w przeciwieństwie do objętych regulacją przewidzianą w art. 18 ust. 2 ustawy - pełnego odszkodowania. Czynsze regulowane (art. 8a, art. 9 u.o.p.l.) są bowiem niższe niż czynsze wolnorynkowe.

Art. 18 ust. 3 ustawy ustanawia zatem szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego, płatnego okresowo wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu przez byłego lokatora. Nazwanie tego świadczenia „odszkodowaniem” nie jest ścisłe, a zostało spowodowane bliskim związkiem wypadków uregulowanych w art. 18 ust. 3 ustawy z sytuacjami unormowanymi w art. 18 ust. 2 ustawy., w których rzeczywiście chodzi o odszkodowanie, i podobną w odbiorze społecznym funkcją obu regulacji. Po ustaniu najmu powstaje więc z mocy prawa nowy stosunek prawny, wykazujący cechy zbliżone do umowy najmu - właściciel jest zobowiązany znieść korzystanie z jego lokalu, a lokator ma prawo w nim zamieszkiwać i zobowiązany jest płacić „odszkodowanie”, pełniące rolę czynszu (vide uchwała SN z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/2007, OSNC 2008/12 poz. 137).

Przepis art. 18 ust. 3 ustawy ogranicza zatem wyraźnie przysługujące właścicielowi odszkodowanie za zajmowanie jego lokalu bez tytułu prawnego w stosunku do sytuacji uregulowanej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy. Warunkiem prawnym jego zastosowania jest przy tym orzeczenie eksmisji ze wstrzymaniem jej wykonania do czasu dostarczenia lokalu zamiennego albo socjalnego, co w niniejszej sprawie bezspornie miało miejsce, gdyż prawomocny wyrok eksmisyjny zapadł w dniu 4 października 2005 roku, a zatem w kilka lat przed okresem za który powód dochodził nieprzedawnionych świadczeń okresowych w postaci m.in. czynszu.

Powołana przez apelującego teza uchwały Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2012 roku (III CZP 72/12, OSP 2013/11 poz. 109) dotyczy innego zagadnienia prawnego, a mianowicie kwestii wysokości należnego odszkodowania okresie od wygaśnięcia stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, a zatem nie może zostać uznana za adekwatną w odniesieniu do ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego. Trzeba jednocześnie zauważyć, iż w jej uzasadnieniu Sąd Najwyższy wyraźnie podkreśla rolę art. 18 ust. 3 ustawy jako przepisu ograniczającego prawo własności i jednoznacznie przychyliła się do zaprezentowanego wyżej poglądu o rozdzielności zakresów dyspozycji art. 18 ust. 2 i 3 ustawy w okresie po zapadnięciu prawomocnego wyroku eksmisyjnego z orzeczeniem o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Reasumując, Sąd I instancji zasadnie nie uznał żądania strony powodowej w wykazywanej przez niej wysokości, która jak wskazywała ona sama obliczona zostało jako odszkodowanie wyrównawcze na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy.

Nietrafnym okazał się również podniesiony przez apelującego zarzut naruszenia art. 336 k.c., który stanowi, iż posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone

władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Jak już wyżej wspomniano, choć w przepisach art. 18 ust. 3 ustawy mowa o odszkodowaniu, to istota przewidzianego świadczenia osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego na rzecz właściciela lokalu bliższa jest raczej świadczeniu z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy. Zgodnie natomiast z art. 18 ust. 1 ustawy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Tym samym, należy uznać, iż również osoby w stosunku do których orzeczono uprawnienie do lokalu socjalnego mają obowiązek uiszczać „odszkodowanie” we wskazanej w art. 18 ust. 3 ustawy do dnia opróżnienia lokalu. Odmienna wykładnia zakładająca dyferencjację obydwu grup byłych lokatorów nie znajduje potwierdzenia w obowiązujących przepisach prawa. W niniejszej sprawie natomiast za moment opróżnienia lokalu należało uznać, jak trafnie przyjął Sąd Rejonowy, chwilę wymiany zamków przez administrację budynku. Powyższej oceny nie zmienia okoliczność, iż po tej dacie w lokalu nadal znajdowały się i znajdują rzeczy pozwanego, skoro w momencie wymiany kluczy do drzwi wejściowych R. K. utracił faktyczną możliwość dysponowania lokalem.

Podobnie, jako niezasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c. oraz 482 § 1 k.c. poprzez nieuwzględnienie żądania powództwa w zakresie żądania odsetek. W oświadczeniu złożonym w dniu 6 marca 2013 roku pełnomocnik powoda zmodyfikował powództwo w ten sposób, iż wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 17.160,15 zł z tytułu zajmowania przez powoda lokalu bez tytułu prawnego za okres od dnia 1 listopada 2005 roku do dnia 31 października 2006 roku od dnia 15 listopada 2008 roku do dnia 31 lipca 2011 roku. W pozostałym zakresie pełnomocnik cofnął powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia. Tak sformułowana modyfikacja żądania pozwu jednoznacznie wskazuje na objęcie oświadczeniem o zrzeczeniu także roszczenia akcesoryjnego w postaci żądania zasądzenia odsetek od dochodzonych kwot należności głównej. Należy bowiem zauważyć, iż wskazana czynność procesowa stanowi także oświadczenie woli, a zatem do jej wykładni mają zastosowanie dyrektywy art. 65 kc. Jedną z takich dyrektyw jest założenie racjonalnego działania uczestników obrotu, a także uczestników postępowania sądowego. Przy wykładni oświadczeń wyrażonych w trakcie postępowania sądowego należy zatem wychodzić z założenia, że ich autorzy są ludźmi rozsądnymi i składając oświadczenie w określonym celu, chcą tego co jest niezbędne do jego urzeczywistnienia. Skoro zatem powód modyfikując żądanie pozwu nie wskazał na jednoczesne dochodzenie podanych kwot wraz z odsetkami, to trudno taki zamiar domniemywać, zważywszy tym bardziej, iż strona powodowa działała przez profesjonalnego pełnomocnika. Radca prawny jako podmiot fachowy posiada bowiem wiedzę w zakresie znaczenia precyzyjnego sformułowania żądania pozwu, trudno też tak sformułowane oświadczenie uznać za jego przeoczenie, biorąc pod uwagę fakt, iż na tym samym terminie rozprawy pełnomocnik ten złożył obszerne i drobiazgowo oświadczenie w zakresie stanowiska procesowego strony powodowej.

W związku z powyższym, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w sposób wskazany w sentencji, zasądzając od R. K. na rzecz Miasta Ł.-Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. kwotę 3.812,22 zł, oddalając powództwo w zakresie kwoty 13.347,93 zł oraz umarzając postępowanie w pozostałej części. Apelacja w pozostałej części podlegała natomiast oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

Konsekwencją rozstrzygnięcia merytorycznego było orzeczenia w zakresie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego. Na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd zmieniając zaskarżony wyrok, zasądził na rzecz pozwanego od powoda jako strony przegrywającej w 78 % kwotę 2.021 zł. W związku z tym, w pozostałym zakresie Sąd postanowił przyznać i wypłacić z funduszków Skarbu Państwa pełnomocnikowi pozwanego – radcy D. B. brakującą kwotę z tytułu zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, liczonych przy uwzględnieniu podatku VAT.

O kosztach procesu za drugą instancję Sąd Okręgowy postanowił również w oparciu o art. 102 kpc, obciążając nimi w części przegrywającego powoda, na które to koszty złożyła się kwota 1476 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego wraz z podatkiem VAT, ustalonych na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), przy czym w związku z tym iż pozwany w części uległ żądaniu apelacji, kwotę 204 złotych przyznano pełnomocnikowi powoda z funduszków Skarbu Państwa.