

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 25 września 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi -Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. przeciwko K. B. o zapłatę 11 850 złotych oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego 2417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że 19 lipca 2006 r. została zawarta pomiędzy J. B. i Miastem Ł. umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Osobą uprawnioną do zamieszkania w wynajętym mieszkaniu był K. B. – syn najemczyni. K. B. jest zameldowany w powyższym lokalu od 2004 roku do dnia dzisiejszego.

W dniu 6 października 2011 r. K. B. podpisał umowę najmu lokalu nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Pozwany wyprowadził się z mieszkania przy ul. (...) i zamieszkał w lokalu przy ul. (...). Mieszkał tam do czerwca 2015 roku, kiedy to wypowiedział umowę najmu i zamieszkał z M. K. w jej mieszkaniu przy ul. (...). Mieszka tam do chwili obecnej.

Wyrokiem zaocznym z 7 czerwca 2016 r. w sprawie XVIII C 5277/15 sąd nakazał eksmisję pozwanego z lokalu nr (...) przy ul. (...) bez prawa do lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo z uwagi na przyjęcie, że pozwany nie zajmował lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu.

Roszczenie powoda zostało określone jako odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu przez pozwanego po wypowiedzeniu umowy najmu. Pozwem został objęty okres od 1 października 2013 r. do 30 września 2015 r. Podstawą prawną roszczenia jest art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610). W tym przepisie została wyrażona ogólna zasada, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które - z zastrzeżeniem ust. 3 - odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że przepis przewiduje odpowiedzialność osób zajmujących mieszkanie. Stąd też konieczne było wykazanie przez powoda, że pozwany zajmował lokal w okresie objętym żądaniem odszkodowania. Dowody zaoferowane przez powoda nie potwierdziły tej okoliczności. Natomiast dowody zaoferowane przez pozwanego pozwoliły na ustalenie, że od 2011 roku nie mieszkał przy ul. (...), lecz w lokalu przy ul. (...). Pozwany opuścił mieszkanie przy ul. ul. (...) i w późniejszym okresie czasu nie wracał do niego. Wprawdzie pod adresem lokalu nadal był zameldowany, ale samo zameldowanie nie przesądza o fakcie zamieszkiwania w danym lokalu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty zasądzone od powoda na rzecz pozwanego złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika w wysokości 2400 złotych i koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa - 17 złotych.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód Miasto Ł.. Zaskarżył wyrok w części, a mianowicie w zakresie kwoty 856,80 złotych oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Zarzucił naruszenie prawa procesowego i materialnego, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, z którego wynika, że pozwany nigdy nie powiadomił powoda o wyprowadzeniu się z lokalu oraz niewyjaśnieniu wysokości kosztów mediów (woda, ścieki, śmieci) ponoszonych przez powoda za pozwanego;

2. art. 98 k.p.c. poprzez zastosowanie tej normy względem powoda, który nie wytaczałby powództwa, gdyby pozwany powiadomił go o fakcie zaprzestania korzystania z lokalu;

3. art. 102 k.p.c. poprzez niezastosowanie tej normy względem powoda;
4. art. 415 k.c. poprzez nieuwzględnienie tej normy do niniejszego stanu faktycznego;
5. art. 60 k.c. poprzez niezastosowanie tej normy do ustalonego stanu faktycznego.

W konkluzji powód sformułował wniosek o zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 856,80 złotych wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, obciążenie pozwanego kosztami postępowania i nieobciążenie kosztami postępowania powoda w pozostałym zakresie. Wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest bezzasadna.

Jakkolwiek w apelacji sformułowano zarzuty naruszenia prawa procesowego, to jednak skarżący nie zakwestionował prawidłowości poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych. Zatem zaskarżone orzeczenie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela w całości i przyjmuje za własne.

Podnosząc zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. apelujący wskazał na pominięcie przez Sąd I instancji istotnej okoliczności- w jego przekonaniu - mianowicie, że pozwany nie poinformował go o fakcie opuszczenia mieszkania przy ul. (...) w Ł.. Dla ścisłości należy przypomnieć, że Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany nadal jest zameldowany w lokalu (...) przy Północnej 7. Temu faktowi nie nadał jednak żadnego znaczenia dla oceny roszczenia powoda i nie zajmował się kwestią, czy pozwany o opuszczeniu lokalu poinformował wynajmującego. To zaś mogło skutkować nie tyle błędnymi ustaleniami i wadliwą oceną materiału dowodowego, co nieprawidłową oceną materialnoprawną roszczenia powoda. Zasadniczego znaczenia nabierają więc zarzuty naruszenia prawa materialnego, przede wszystkim art. 415 k.c.

Treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku jest jasna i nie budzi wątpliwości, że Sąd Rejonowy nie uczynił podstawą swojego rozstrzygnięcia przepisu art. 415 k.c. Sąd pierwszej instancji uznał bowiem, że podstawą prawną roszczenia powoda jest przepis art. 18 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.). Stanowi on, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (art. 18 ust. 1 ustawy). Co do zasady odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeśli jednak nie pokrywa ono poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 2 ustawy).

W pozwie powód jednoznacznie określił, że dochodzi „odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu”. Jednocześnie powołał się na wypowiedzenie J. B. umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...) i fakt zajmowania przez pozwanych tego lokalu bez tytułu prawnego. Swoje twierdzenia powód podtrzymał w piśmie przygotowawczym stanowiącym odpowiedź na sprzeciw pozwanego K. B. od nakazu zapłaty. W świetle okoliczności faktycznych, które powód uczynił podstawą faktyczną dochodzonego roszczenia, wskazanie przez Sąd Rejonowy art. 18 powołanej wyżej ustawy jako podstawy prawnej roszczenia, należy uznać za prawidłowe. Co więcej, w apelacji wywiezionej od wyroku z 25.09.2017 r. powód nie zarzucił naruszenia przytoczonego powyżej przepisu i nie zakwestionował trafności jego wskazania jako podstawy prawnej dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia.

Analiza treści pozwu oraz pisma przygotowawczego z 30.01.2017 r. wskazuje, że na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego powód nie wskazywał na przepis art. 415 k.c. jako podstawę swojego roszczenia. Nie zgłaszał również twierdzeń, które mogłyby wskazywać na to, że dochodzi naprawienia szkody wyrządzonej mu przez delikt popełniony przez pozwanych. Tymczasem przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 415 k.c. są inne niż z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). W piśmiennictwie i judykaturze zgodnie się przyjmuje, że

odpowiedzialność oparta na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) nie jest uzależniona od wykazania winy ani szkody w rozumieniu art. 361 § 1 2 k.c. Jest to odpowiedzialność *ex contractu*, o której mowa w art. 471 k.c. zmodyfikowana przez art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wykluczone jest traktowanie odpowiedzialności, o której mowa w powyższym przepisie jako odpowiedzialności z tytułu czynu niedozwolonego (tak m.in. Sąd Najwyższy w uchwale z 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008, nr 12, poz. 137).

Abstrahując w tym miejscu od skuteczności ewentualnego domagania się przez powoda od pozwanego odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego na podstawie art. 415 k.c. należy podkreślić, że takiego roszczenia powód nie zgłosił przed Sądem pierwszej instancji. Zatem Sąd Rejonowy nie mógł orzec o roszczeniu nieobjętym pozwem ze względu na zakaz wynikający z art. 321 k.p.c. Z kolei na etapie postępowania drugoinstancyjnego nie jest możliwe rozważenie odpowiedzialności pozwanego z tytułu czynu niedozwolonego z uwagi na zakaz przekształceń przedmiotowych wprowadzony w art. 383 k.p.c.

Sąd Okręgowy nie może odnieść się do drugiego z zarzutów naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 60 k.c. Nie został on ani należycie sprecyzowany, ani uzasadniony i nie jest wiadome, jakie zastosowanie miałby mieć w niniejszej sprawie.

Bezzasadne są również zarzuty naruszenia art. 98 i 102 k.p.c. Trafnie Sąd Rejonowy orzekł o kosztach postępowania przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik postępowania. Powód przegrał sprawę w pierwszej instancji, dlatego powinien zwrócić koszty przeciwnikowi.

Jednocześnie podniesiony zarzut naruszenia przepisu art. 102 k.p.c. nie jest trafny.

Zgodnie z przepisem art. 102 k.p.c., w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Omawiany przepis ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 k.p.c. Jest rozwiązaniem szczególnym, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności, przy czym sam przepis nie konkretyzuje pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, pozostawiając ich kwalifikację sądowi. W doktrynie i judykaturze przyjmuje się, że do „wypadków szczególnie uzasadnionych” należą zarówno okoliczności związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na jego zewnątrz. Ocena sądu, czy zachodzi „wypadek szczególnie uzasadniony”, o którym mowa w art. 102 k.p.c. ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem sądu oraz oceną okoliczności rozpoznanej sprawy. Taka ocena, dokonana przez sąd I instancji, w zasadzie nie podlega kontroli instancyjnej i może być podważona przez sąd wyższej instancji tylko wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23.05.2012 r., III CZ 25/12; Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 31.01.2013 r., VI ACa 1083/12, opubl. LEX 1299017, Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 18.09.2015 r., I ACa 379/15, opubl. Legalis nr 1370748).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że brak jest podstaw do zmiany zaskarżonego postanowienia Sądu I instancji. Skarżący jako jedyny argument, przemawiający za rozstrzygnięciem o kosztach procesu zgodnie z zasadą słuszności, wskazał zaniechanie przez pozwanego powiadomienia go o opuszczeniu lokalu. Należy jednak mieć na uwadze, że zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy należy do jej zadań. W tym zakresie apelującego należy uznać za podmiot wyspecjalizowany, profesjonalistę, od którego można i należy oczekiwać wiedzy o sposobie wykorzystywania własnego zasobu lokali. Miasto Ł. dysponuje jednostkami utworzonymi specjalnie do zarządzania nieruchomościami, w tym wynajmowanymi lokalami. Ma realne możliwości ustalania, czy poszczególne lokale są zajęte i przez kogo. Brak wiedzy w tym zakresie obciąża wyłącznie powoda i nie uzasadnia zastosowania zasady słuszności przy rozstrzygnięciu o kosztach procesu.

Przedstawione wyniki kontroli instancyjnej prowadzą do wniosku, że apelacja nie zawiera uzasadnionych argumentów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, wyrażoną art. 98 k.p.c. Na etapie postępowania apelacyjnego aktualna pozostaje argumentacja przytoczona powyżej dla uzasadnienia obciążenia powoda obowiązkiem zwrotu pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego. Sąd odwoławczy obciążył powoda na rzecz pozwanego kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 135 zł, ustalonymi na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.). Podkreślenia bowiem wymaga, że wyrok został zaskarżony jedynie w części, a wartość przedmiotu zaskarżenia to 857 złotych. Zatem minimalna stawka to 270 złotych, zaś jej połowa – 135 złotych.