

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 maja 2018 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1212/17, z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko K. M. (1) o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że powódka jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem, w którym znajdują się lokale oddawane w najem osobom trzecim. Jednocześnie powódka zarządza przedmiotową nieruchomością. Pozwany K. M. (2) w dniu 7 lutego 2007 r. zawarł z poprzednikiem prawnym powódki umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni 22,00 m², znajdującego się w budynku wzniesionym na nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Zgodnie z umową pozwany zobowiązał się płacić czynsz w kwocie 176 zł oraz opłaty należne od wynajmującego, na które składają się opłata za wywóz nieczystości stałych w kwocie 8,40 zł za jedną osobę zamieszkującą oraz opłata za dostawę wody i odprowadzanie nieczystości płynnych w kwocie 17,91 zł za jedną osobę zamieszkującą, łącznie 202,31 zł. Opłaty te uległy zmianie na podstawie zawiadomienia o zmianie opłat za media z dnia 29 stycznia 2009 r. obowiązującego od dnia 1 lutego 2009 r. w konsekwencji dając kwotę 216,88 zł. Następnie wysokość opłat wzrosła w związku z wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości czynszu z dnia 15 maja 2009 r. do kwoty 216,88 zł łącznie. Z uwagi na powiększające się zadłużenie pozwanego, przekraczające równowartość trzymiesięcznych opłat za korzystanie z lokalu, powódka po uprzednim wezwaniu pozwanego pismami z dnia 21 maja 2008 r. oraz 8 grudnia 2008 r., do uregulowania zaległych i bieżących płatności i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty, oświadczeniem z dnia 2 marca 2009 r. wypowiedziała pozwanemu umowę najmu. Oświadczenie o wypowiedzeniu zostało doręczone pozwanemu w trybie tzw. podwójnej awizacji 24 marca 2009 r. rozwiązując tym samym stosunek najmu z dniem 30 kwietnia 2009 r. Wyrkiem z dnia 16 października 2009 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi orzekł eksmisję K. M. (2) z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) nie przyznając mu jednocześnie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. W dniu 12 listopada 2009 r. pozwany zdał przedmiotowy lokal administratorowi budynku wraz z powierzonymi urządzeniami.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo podlegało oddaleniu w całości. Strona powodowa dochodziła odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanego z przedmiotowego lokalu za okres od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia 12 listopada 2009 r. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 maja 2012 r. (sygn. akt IV CSK 490/11, niepubl.), art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. reguluje szczególną odpowiedzialność odszkodowawczą byłego lokatora zajmującego lokal bez tytułu prawnego. Zgodnie z przepisem art. 18 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 ze zm.) 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 (ust. 2 cyt. przepisu – ust. 3 dotyczy sytuacji, w której co do lokatora zapadło orzeczenie o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu, a zatem nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, skoro dochodzone odszkodowanie dotyczy okresu sprzed wydania takiego orzeczenia; obliczenie odszkodowania na podstawie tego przepisu i tak zresztą prowadziłoby w rozważanej sprawie do takiego samego wyniku, jak w oparciu o przepis ust. 2). W świetle powyższych przepisów, podstawowym prawnym obowiązkiem ciążącym na osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego (podobnie zresztą i na najemcy) jest uiszczanie wynajmującemu (właścicielowi) opłat za korzystanie z lokalu. W przedmiotowej sprawie został podniesiony zarzut przedawnienia roszczenia.

W ocenie Sądu powyższy zarzut podniesiony przez kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego jest zasadny. Podkreślenia wymaga, że w sprawach o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego wynikające z art. 18 ust. 1 ww. ustawy okres przedawnienia roszczenia wynosi 3 lata (SN w wyroku z dnia 9 listopada 2012 roku w sprawie o sygn. akt IV CSK 303/12). Według przyjmowanych w piśmiennictwie kryteriów,

świadczenie jest okresowe, jeżeli polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Taki charakter mają świadczenia określone w art. 18 ust. 1 u.o.p.l., które zgodnie z postanowieniami ustawy, osoba zajmująca lokal obowiązana jest uiszczać miesięcznie, aż do czasu opuszczenia lokalu. Nadanie przewidzianym w art. 18 ust. 1 ww. ustawy świadczeniom odszkodowawczym charakteru świadczeń okresowych, uzasadnia zastosowanie do ich dochodzenia, właściwego dla nich, trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 7 stycznia 1998 r. w sprawie III CZP 62/97 (OSNC 1998/6/91) wskazał, że z uwagi na cel art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz. U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 ze zm. dalej jako u.o.n.l.) trzeba przyjąć, iż od dnia wyrokowania do dnia opróżnienia lokalu zasądzone odszkodowanie powinno przybierać postać świadczeń okresowych i roszczenie z tego tytułu przedawnia się w terminie właściwym dla świadczeń okresowych (art. 118 k.c.). Podobnie Sąd Najwyższy ocenił przewidziane w art. 33 ust.1 u. o. n. l. odszkodowanie, uznając, że przez użycie w tym przepisie częstotliwej formy, że najemca powinien „uiszczać” odszkodowanie w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki powinien był płacić, gdyby nie wytoczono powództwa o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, zasądzone świadczenie powinno przybierać, wzorem czynszu, postać świadczeń okresowych z terminem przedawnienia właściwym dla tych świadczeń. Kontynuacją tych rozwiązań jest art. 18 ust. 1 u.o.p.l.

Sąd Rejonowy wskazał, iż powódka wystąpiła z powództwem w dniu 28 grudnia 2018 r. (data prezentaty), a zatem roszczenia, których domagała się za okres od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia 12 listopada 2009 r. uległy przedawnieniu. Reasumując kurator dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego podniósł skuteczny zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem, a zatem powództwo należało w całości oddalić.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył apelacją powód, zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w ustalonym w sprawie stanie faktycznym, podczas gdy działanie pozwanego polegające na powołaniu się na zarzut przedawnienia stanowi czynienie ze swego prawa użytku, który jest sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz zasadami współzycia społecznego, a przez to nie powinno być przez Sąd uważane za wykonywanie prawa oraz nie powinno korzystać z ochrony. Skarżący powołał się na nierozpoznanie zgłoszonego przez niego zarzutu nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia roszczenia z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współzycia społecznego.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 1.414,36 zł oraz stosownej zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu poprzez zasądzenie tych kosztów w pełnej wysokości na rzecz powódki. Zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nie uwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia.

Zastosowanie lub odmowa zastosowania przepisu art. 5 k.c. musi być zobiektywizowana, co zapewnia precyzyjną prezentację argumentacji będącej podstawą rozstrzygnięcia. Sąd oceniając stosowanie w konkretnej sprawie art. 5 k.c. musi wyjaśnić, jakim wartościom i ze względu na jakie okoliczności konkretnej sprawy dał pierwszeństwo, nie kierując się przy tym z góry określonym schematem myślowym. Omawiana klauzula generalna ma charakter wyjątku, co oznacza, że odmowa udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności

szczególnie rażących (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna, z dnia 9 listopada 2016 r., II CSK 93/16, L.). W przedmiotowej sprawie nie wystąpiły szczególnie rażące okoliczności, które nakazywałyby zastosowanie art. 5 k.c. i uwzględnienie powództwa. Na uwagę natomiast zasługuje, że powód jest profesjonalistą i w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zajmuje się obsługą nieruchomości, a także zarządzał przedmiotową nieruchomością. Ryzyko zaniechania w zakresie dochodzenia przysługujących mu roszczeń obciąża jego samego. Powód wystąpił z roszczeniami względem pozwanego dopiero po upływie ponad 8 lat od chwili ich przedawnienia. Powództwo w przedmiotowej sprawie, jako przedawnione, obligatoryjnie podlegało zatem oddaleniu.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.