

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wyrokiem z dnia 29 marca 2022 roku, wydanym w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko S. F. i J. F. o zapłatę:

1. zasądził od S. F. i J. F. na rzecz Miasta Ł. kwotę 11.260,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 maja 2020 r. do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego z nich do wysokości dokonanej zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. nie obciążył pozwanych kosztami procesu;
4. nakazał pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 158,69 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych;
5. nie obciążył pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części oddalającej powództwo ponad kwotę 11260,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 maja 2020 r. do dnia zapłaty, tj. w zakresie objętym punktem 2. wyroku oraz w zakresie objętym punktem 4. wyroku. Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił:

- a. naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez bezpodstawne uznanie, że powód nie udowodnił co do wysokości roszczenia o zapłatę skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie, naliczonych od kwot odszkodowania za bezumowne zajmowanie przez pozwanych lokalu w sytuacji, w której wysokość należnego powodowi odszkodowania została wykazana w toku procesu, a wysokość odsetek wynika z przepisu art. 359 § 2 k.c.,
- b. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 18 ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie, polegające na błędnym przyjęciu, że w sytuacji, w której doszło do wydania wyroku nakazującego byłemu najemcy opróżnienie lokalu z jednoczesnym orzeczeniem o jego uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego powinno być naliczane według stawki jak za najem socjalny lokalu począwszy od dnia wejścia w życie ww. przepisu, tj. od dnia 21 kwietnia 2019 r., a nie od dnia wydania wyroku eksmisyjnego.

W konsekwencji podniesionych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz uchylenie punktu 4. zaskarżonego wyroku, ewentualnie, o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda solidarnie zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna w części, co skutkowało zmianą zaskarżonego orzeczenia.

Na początku rozważań wskazać należy, że w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy należycie ustalił stan faktyczny oraz dokonał wnikliwej i prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Jednocześnie swoje stanowisko wyczerpująco i przekonująco uzasadnił, dlatego też dokonane ustalenia faktyczne Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własne.

Podniesione przez skarżącego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należało uznać za niezasadny.

Formułując zarzut uchybienia art. 233 k.p.c., odnoszący się do błędów w ocenie materiału dowodowego, konieczne jest wskazanie, który dowód został nieprawidłowo oceniony przez niezasadne danie mu wiary, czy przypisanie mocy dowodowej bądź też przez bezpodstawną odmowę obdarzenia go przymiotem wiarygodności, czy mocy dowodowej. Zarzut ten mógłby zostać uwzględniony tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, a także w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 maja 2022 r., I ACa 107/21, Legalis nr 2712599, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 czerwca 2022 r., I ACa 771/21, Legalis nr 2712624).

Wbrew przekonaniu skarżącego, dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów czyniła zadość wymaganiom art. 233 § 1 k.p.c.. Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał, na jakich dowodach się oparł, jakim dowodom dał wiarę, a jakim odmówił wiarygodności i uzasadnił swoją decyzję. Wbrew przekonaniu skarżącego, w sprawie nie wykazano wysokości roszczenia o zapłatę skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie, naliczonych od kwot odszkodowania za bezumowne zajmowanie przez pozwanych lokalu. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, wedle przedstawionego zestawienia datę wymagalności poszczególnych należności oznaczono na 10. dzień każdego miesiąca, co nie znajduje podstaw normatywnych. Zgodnie z powoływanym wcześniej art. 18 ust. 1 odszkodowanie, o jakim tam mowa winno być uiszczane co miesiąc, zatem należność winna być uiszczona najpóźniej w ostatnim dniu każdego miesiąca i brak uzasadnienia dla ustalenia wcześniejszego terminu wymagalności analizowanych świadczeń. Podstawy tej, wbrew zapatrywaniu skarżącego, nie może stanowić art. 669 § 2 k.c., odnoszący się do płatności najmu lokalu mieszkalnego. Norma ta określa terminy płatności w przypadku istnienia pomiędzy stronami umowy najmu, nie może mieć zatem zastosowania do sytuacji bezumownego korzystania z lokalu. Już z tych względów żądanie z tytułu skapitalizowanych odsetek, jako nieudowodnione co do wysokości należało oddalić.

Zasadnym okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 18 ust. 3a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W uchwale z 6 grudnia 2012 r. (III CZP 72/12, OSNC 2013, Nr 6, poz. 71) Sąd Najwyższy stwierdził, że osoby uprawnione do lokalu socjalnego z mocy wyroku sądu płacą w okresie od wygaśnięcia stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego odszkodowanie według zasad określonych w art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd Najwyższy podkreślił, że ograniczenie wysokości odszkodowania w art. 18 ust. 3 OchrLokU w poprzednio obowiązującym brzmieniu ma charakter wyjątkowy, a uprawnienie do lokalu socjalnego powstaje dopiero z chwilą uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego. W związku z tym – zdaniem Sądu Najwyższego – nie można rozszerzyć zakresu zastosowania tego wyjątkowego przepisu na okres między wygaśnięciem stosunku najmu a uprawomocnieniem wyroku eksmisyjnego rozstrzygającego o uprawnieniu do lokalu socjalnego. W krytycznych glosach do tej uchwały podniesiono, że wyrok, w którym sąd orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego ma charakter deklaratoryjny, a ponadto przedstawiono argumenty natury celowościowej przemawiające przeciwko dokonanej przez Sąd Najwyższy fragmentaryzacji odpowiedzialności byłego lokatora (B. Kędziński, Odszkodowanie, s. 940; M. Olczyk, Glosa do uchw. SN z 6.12.2012 r., III CZP 72/12, Legalis, s. 135 i n.; zob. także Bończak-Kucharczyk, Ochrona praw lokatorów, 2017, s. 474). Po dodaniu art. 18 ust. 3a OchrLokU, który ogranicza wysokość odszkodowania do czynszu najmu socjalnego, należy przyjąć za Sądem Najwyższym, że do czasu uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego były lokator opłaca odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 2 OchrLokU. W przeciwnym razie właściciel do czasu przyznania byłemu najemcy lokalu w wyroku eksmisyjnym zostałby pozbawiony możliwości uzyskania odszkodowania (K. Osajda (red. serii), B. Lackoroński (red. tomu), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2023).

Mając powyższe na uwadze zgodzić należy się ze skarżącym, że z przepisu art. 18 ust. 3A ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprost wynika, że stawka odszkodowania w wysokości stawki czynszu, obowiązującej dla najmu socjalnego lokalu powinna być zastosowana w sytuacji, w której osoba zajmująca lokal, której nakazano wyrokiem sądowym jego opróżnienie z jednoczesnym orzeczeniem o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, oczekuje na wskazanie odpowiedniego lokalu przez gminę. Jest oczywistym, że odszkodowanie według stawki odpowiadającej stawce czynszu najmu socjalnego lokalu powinno być naliczane dopiero od dnia wydania wyroku eksmisyjnego orzekającego o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu, a nie - jak przyjął Sąd I instancji - ze skutkiem wstecznym, począwszy od dnia wejścia w życie powyższego przepisu.

W niniejszej sprawie powód dochodził odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 1 sierpnia 2017 roku do 30 kwietnia 2020 roku, a wobec pozwanych wyrok nakazujący opróżnienie lokalu i nadający im uprawnienia do najmu lokalu socjalnego został wydany w dniu 10 grudnia 2020 roku w sprawie III C 986/20 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi. Należy zatem stwierdzić, że powód dochodził odszkodowania za okres poprzedzający wydanie wyroku, zatem zgodnie z wyżej wskazanym poglądem Sądu Najwyższego, który Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własny, mógł dochodzić go według stawki rynkowej, a nie z zastosowaniem stawki czynszu najmu lokalu socjalnego.

Z opinii biegłego rzeczoznawcy wynika, że wysokość możliwego do uzyskania czynszu z tytułu najmu lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł. oraz opłat za dostarczone media w okresie od dnia 1 sierpnia 2017 r. do 30 kwietnia 2020 r., przy uwzględnieniu korzystania z lokalu przez dwie osoby, wynosi 15.141 zł przy 100% efektywności najmu, natomiast przy 90 % efektywności najmu jest to kwota 14.098 zł. Powód domagał się w niniejszym postępowaniu zasądzenia kwoty 12.235,40 zł. Mając na uwadze, iż kwota ta mieści się w wysokości możliwego do uzyskania czynszu z tytułu najmu ustalonej przez biegłego, a Sąd jest związany żądaniem pozwu zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. i nie może orzekać ponad żądanie, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzoną w punkcie 1 zaskarżonego wyroku kwotę 11.260,20 zł podwyższył do kwoty 12.235,40 zł.

Konsekwencją merytorycznej zmiany orzeczenia była zmiana w zakresie kosztów sądowych. Sąd Rejonowy wskazał, że rozliczeniu podlegała z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych kwota 1.220,67 zł, obejmująca wydatki na przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego nie znajdujące pokrycia w uiszczonej zaliczce. Obciążono powoda z tego tytułu kwotą 158,69 zł, stosownie do wyniku sprawy, to jest w zakresie 13%, na podstawie art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 ust. 1 powołanej ustawy i art. 100 k.p.c. zdanie pierwsze. Jednakże rezultatem postępowania apelacyjnego była zmiana orzeczenia, która spowodowała wygraną powoda w 95%, zatem jedynie w 5% winien on ponieść nieuiszczone koszty sądowe, zatem zasądzona w punkcie 4 wyroku kwota 158,69 zł podlegała obniżeniu do kwoty 61 zł.

Sąd Odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację w pozostałej części jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 102 k.p.c.. Sąd II instancji dopatrył się szczególnych okoliczności w rozumieniu tego przepisu, uzasadniających odstępianie od zasady odpowiedzialności za wynik sprawy i nieobciążanie pozwanych obowiązkiem zwrotu poniesionych przez powoda kosztów. Jak bowiem wykazało już postępowanie pierwszoinstancyjne, ograniczone możliwości majątkowe pozwanych w związku z obciążeniem ich obowiązkiem spłaty należności na rzecz powoda, również w odrębnym postępowaniu, są w istocie wyczerpane.