

Sygn. akt II Ca 396/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2017r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Bajor-Nadolska

Sędziowie: SSO Rafał Adameczyk (spr.)

SSR del. Małgorzata Wojciechowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Justyna Bińkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 maja 2017r. w K.

sprawy z powództwa T. P.

przeciwko H. F. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 23 grudnia 2016r., sygn. akt VIII C 2199/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od H. F. (1) na rzecz T. P. kwotę 1350 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 396/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2016 r. w sprawie z powództwa T. P. przeciwko H. F. (1), M. F. (1), W. F. (1), W. F. (2), Z. F. i M. F. (2) o opróżnienie lokalu mieszkalnego i o zapłatę, sygn. akt VIII C 2199/13, Sąd Rejonowy w Kielcach nakazał H. F. (1), W. F. (1), M. F. (1), W. F. (2), Z. F. i M. F. (2), aby opuścili i opróżnili z rzeczy ich prawa reprezentujących lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) i oznaczony numerem(...) (punkt I); orzekł o uprawnieniu pozwanych: H. F. (1), W. F. (1) i M. F. (1) do otrzymania lokalu socjalnego (punkt II); orzekł o braku uprawnienia pozwanych: W. F. (2), Z. F. i M. F. (2) do otrzymania lokalu socjalnego (punkt III); nakazał wstrzymać wykonanie wyroku w punkcie I w stosunku do H. F. (1), W. F. (1) i M. F. (1) do czasu złożenia przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego tym pozwanym (punkt IV); zasądził od H. F. (1), M. F. (1), W. F. (2), Z. F. i M. F. (2) na rzecz T. P. kwotę 69500,86 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 66090 zł od dnia 24 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia pozostałych (punkt V); oddalił powództwo o zapłatę co do pozwanej W. F. (1) (punkt VI); zasądził od H. F. (1), M. F. (1), W. F. (2), Z. F. i M. F. (2) na rzecz T. P. kwotę 4617 zł tytułem kosztów procesu, z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia pozostałych (punkt VII); odstąpił od obciążania pozwanej W. F. (1) kosztami procesu oraz nieuiszczonymi kosztami sądowymi (punkt VIII); przyznał od Skarbu Państwa na rzecz adwokata P. W. kwotę 4428 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanej H. F. (1) (punkt IX) oraz odstąpił od obciążania H. F. (1), M. F. (1), W. F. (2), Z. F. i M. F. (2) nieuiszczonymi kosztami sądowymi (punkt X).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 6 lipca 2001 r. pozwana H. F. (1) zawarła ze (...) Sp. z o. o. w K. umowę najmu nr (...), na podstawie której oddano pozwanej w najem lokal mieszkalny nr (...) przy ul (...) w K., składający się z trzech izb mieszkalnych, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni 58,5 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym - piwnicą nr 22 (§ 1 umowy). Z tytułu najmu pozwana była zobowiązana do płacenia do 10-go dnia miesiąca czynszu zgodnie z przedłożonym wyliczeniem Spółdzielni, a także do uiszczania opłat wynikających z eksploatacji lokalu. W przypadku zmiany czynszu przez Spółdzielnię, wynajmujący miał pisemnie powiadomić najemcę. Powód nabył wymieniony wcześniej lokal w drodze licytacji komorniczej przeprowadzonej pod nadzorem Sądu Rejonowego w Kielcach (sygn. akt I Co 898/04) w sprawie egzekucyjnej z wniosku W. K. przeciwko (...) Sp. z o.o. w K., prowadzonej przez komornika sądowego rewiru II przy Sądzie Rejonowym w Kielcach, sygn. akt II Km 505/99. Postanowieniem z dnia 28 lipca 2005 r. Sąd Rejonowy w Kielcach przysądził na rzecz T. P. własność lokalu mieszkalnego, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w części(...) położonego w K. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). W dniu 23 września 2005 r. T. P. skierował do pozwanej pismo w którym wskazał, iż jest nowym właścicielem lokalu położonego przy ul. (...) i w związku z tym wezwał pozwaną do opuszczenia i opróżnienia lokalu z osób i rzeczy reprezentujących jej prawa, wyznaczył termin do wykonania tych czynności do dnia 31 października 2005 r. oraz wezwał pozwaną do płacenia na rzecz powoda miesięcznie kwoty 400 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz do uiszczania bieżących opłat związanych z lokalem na rzecz Spółdzielni mieszkaniowej i do uregulowania zaległości. Pismem z dnia 16 sierpnia 2007 r. powód wypowiedział pozwanym H. F. (1), S. F. (1), W. F. (2), Z. F., M. F. (1), W. F. (3) i R. B. stosunek najmu lokalu położonego w K. przy ul. (...), wynikający z umowy najmu nr (...) zawartej w dniu 6 lipca 2001 r., wskazując, że okres wypowiedzenia biegnie od 1 września 2007 r. i upływa z dniem 31 sierpnia 2010 r. Jako podstawę wypowiedzenia T. P. podał przepis art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego oraz poinformował pozwanych, iż wraz ze swoją rodziną zamierza zamieszkać w wymienionym lokalu oraz, że nie dostarczy pozwanym lokalu zamiennego. W dniu 30 kwietnia 2010 r. pełnomocnik powoda skierował kolejne pismo do pozwanych przypominające, że w dniu 31 sierpnia 2010 r. upływa termin wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego i powód oczekuje, iż lokal zostanie opróżniony z tym dniem. Pismem z dnia 10 sierpnia 2012 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwaną H. F. (1) do uiszczenia kwoty 36600 zł do dnia 31 sierpnia 2012 r. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres 36 miesięcy oraz do uregulowania wszelkich zaległości w opłatach związanych z użytkowaniem lokalu przez pozwaną, w tym opłaty na fundusz remontowy. Wezwał też pozwaną i wszystkie osoby z nią zamieszkujące do bezzwłocznego opuszczenia lokalu, nie później niż do 15 września 2012 r. W okresie od października 2010 r. do grudnia 2016 r. za wynajęcie lokalu mieszkalnego, położonego w K. przy ul. (...) powód mógłby osiągnąć czynsz w łącznej wysokości 56531 zł. Miesięczna stawka czynszu za wynajem w tym okresie wynosi 774 zł. Pozwana już w pismach z dnia 23 września 2005 r. i z 16 sierpnia 2007 r. była informowana przez powoda o konieczności uiszczania opłat związanych z lokalem na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...), jednak nie opłacała należności na fundusz remontowy i na dzień 29 lutego 2016 r. wygenerowała zaległości z tego tytułu na kwotę 3410,86 zł. H. F. (1) w latach 2007 – 2013, przy pomocy męża S. F. (2), będącego z zawodu budowląncem, synów W. F. (2), Z. F. i M. F. (1) przeprowadziła remonty w lokalu położonym przy ul. (...) w postaci: malowania całego mieszkania, położenia terakoty w kuchni i przedpokoju, położenia glazury w kuchni, wyłożenia balkonu gresem. Łączna wartość tych nakładów wyniosła 7549 zł. Na dzień 27 września 2013 r. w lokalu przy ul. (...) było zameldowanych 14 osób, w tym powód ze swoją rodziną (5 osób), brat jego żony F. Ł. oraz małaletnia R. B. i jej matka S. F. (1) (poprzednio S.), H. F. (1) i jej córki W. F. (1) (małaletnia) i M. F. (2) oraz jej trzech synowie: W. F. (2), M. F. (1) i Z. F.. Na dzień zamknięcia rozprawy w lokalu tym zamieszkiwali i posiadali swoje rzeczy: H. F. (1), jej małaletnia córka W. F. (1) oraz pełnoletnia córka M. F. (2) i jej trzech synowie: M. F. (1), W. F. (2) i Z. F.. H. F. (1), urodzona (...), nie pobiera renty ani emerytury. Ma orzeczony umiarkowany stopień niepełnosprawności, ustalony do dnia 31 maja 2017 r., została uznana za zdolną do pracy w warunkach pracy chronionej i jest zatrudniona na umowę o pracę, z tytułu której otrzymuje miesięcznie 1200 zł. Pozwana wraz z synem M. F. (1) była objęta pomocą (...) w okresie od lipca 2009 r. do grudnia 2014 r. W ostatnim okresie otrzymywała pomoc w formie bezpłatnych obiadów barowych i szkolnych oraz w postaci zasiłku celowego na zakup żywności. W okresie od stycznia 2010 r. do marca 2014 r. H. F. (1) korzystała z dodatku mieszkaniowego. Otrzymuje ona również świadczenia rodzinne w postaci: dodatku z tytułu kształcenia i rehabilitacji dziecka niepełnosprawnego, przyznanego na okres od 1 listopada 2015 r. do 31 października 2016 r., zasiłku pielęgnacyjnego, przyznanego na okres od 1 września 2015 r. do 30 kwietnia 2017 r.,

świadczenia wychowawczego, przyznanego na okres od 1 kwietnia 2016 r. do 30 września 2017 r. H. F. (1) wychowuje małoletnią córkę W. F. (1) (urodzoną (...)), która z nią wspólnie zamieszkuje. M. F. (2) (urodzona (...)) nie pobiera renty ani emerytury, została wykreślona z ewidencji osób bezrobotnych z dniem 16 lutego 2012 r. z powodu niestawienia się w wyznaczonym terminie, nie była objęta pomocą (...) w żadnej formie i nie figuruje w ewidencji podopiecznych (...) w K.. M. F. (1) (urodzony (...)) nie pobiera renty ani emerytury, jest zarejestrowany w Miejskim Urzędzie Pracy od dnia 7 października 2016 r. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. W okresie od lipca 2009 r. do grudnia 2014 r. wraz z matką był objęty pomocą społeczną (...) w K.. Z. F. (urodzony (...)) nie pobiera renty ani emerytury, został wykreślony z ewidencji osób bezrobotnych z dniem 13 marca 2007 r. z powodu niestawienia się w wyznaczonym terminie, nie był objęty pomocą (...) w żadnej formie i nie figuruje w ewidencji podopiecznych (...) w K.. W. F. (2) (urodzony (...)) nie pobiera renty ani emerytury, został wykreślony z ewidencji osób bezrobotnych z dniem 19 stycznia 2016 r. na własny wniosek, obecnie nie korzysta z pomocy (...) w K. w żadnej formie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo o eksmisję co do wszystkich pozwanych zasługiwało w całości na uwzględnienie, bowiem powód - jako właściciel lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) - pismem z dnia 16 sierpnia 2007 r. wypowiedział pozwanym umowę najmu tego lokalu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2010 r., z zachowaniem przepisów art. 11 ust. 1 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 - dalej powoływana jako u.o.p.l.) i z tą datą pozwani utracili tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu. Sąd pierwszej instancji zaznaczył, iż H. F. (1), W. F. (1) i M. F. (1) spełniają przesłanki określone w art. 14 ust. 4 pkt 2 i 5 u.o.p.l. i dlatego orzekł o uprawnieniu tych pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego, a na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. nakazał wstrzymać wykonanie opróżnienia lokalu wobec tych osób do czasu złożenia im przez Gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powyższych przesłanek nie spełniają natomiast W. F. (2), Z. F. i M. F. (2), co skutkowało orzeczeniem o braku uprawnienia tych pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwani, zajmując w okresie od października 2010 r. do grudnia 2016 r. lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...), nie uiszczali powodowi opłat za korzystanie z lokalu, zatem T. P. na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. mógł domagać się zasądzenia od pozwanych za ten okres odszkodowania w wysokości odpowiadającej kwocie czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu należącego do niego lokalu. Sąd pierwszej instancji obliczył to odszkodowanie na podstawie opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości R. G., gdzie przyjęto, że wartość czynszu najmu 1 m² lokalu numer (...) położonego w K. przy ul. (...) wynosi 13,70 zł za miesiąc, mieści się w przedziale 11,11-18,18 zł za m² za miesiąc i jest adekwatna do przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku. Tym samym miesięczna kwota czynszu najmu lokalu objętego sporem wynosi 774 zł, a łączna kwota czynszu, jaki mógłby uzyskać powód, gdyby wynajął lokal w okresie od października 2010 r. do grudnia 2016 r. wynosi 56531 zł (tj. od października 2010 r. do stycznia 2015 r. kwota czynszu wynosi 38728 zł; od lutego 2015 r. do 30 marca 2016 r. kwota czynszu wynosi 10837 zł i od kwietnia 2015 r. do grudnia 2016 r. kwota czynszu wynosi 6966 zł). Sąd Rejonowy zaznaczył, iż opinia biegłej R. G. nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd uznał, że doszło do skutecznego potrącenia należnej powodowi kwoty 56531 zł z kwotą nakładów poniesionych przez pozwanych na lokal (7549 zł) i ostatecznie kwota odszkodowania za bezumowne korzystanie wynosi 48982 zł (56531 zł - 7549 zł). Odwołując się do przepisu art. 18 u.o.p.l., stanowiącego, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu jest świadczeniem, które należy uiszczać co miesiąc, Sąd pierwszej instancji skapitalizował odsetki liczone od kwoty 774 zł, czyli miesięcznej wysokości odszkodowania, od 11-go dnia każdego miesiąca, począwszy od 11 października 2010 r. do dnia wyrokowania (23 grudnia 2016 r.). Tak wyliczona kwota skapitalizowanych odsetek wynosi 17108 zł, a łączna kwota należności głównej z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, po potrąceniu, wraz z należnymi odsetkami wynosi 66090 zł (48982 zł + 17108 zł). O odsetkach od kwoty 66090 zł Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c. od dnia następnego po wydaniu wyroku. Dodatkowo Sąd pierwszej instancji zasądził kwotę 3410,86 zł (bez odsetek - zgodnie z żądaniem powoda), stanowiącą zaległość pozwanych z tytułu opłat na fundusz remontowy. Podzielając stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2015 r., III CZP 70/15, Sąd Rejonowy wskazał, iż odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanych, zajmujących lokal bez tytułu prawnego, przewidziana w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. ma charakter odpowiedzialności in solidum. Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo o zapłatę wobec W. F. (1), podnosząc, że małoletnia pozwana nie ma możliwości samodzielnego decydowania o miejscu zamieszkania,

zawierania umów najmu - stąd nie może odpowiadać za uiszczanie opłat za mieszkanie i bezumowne korzystanie z niego. Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy zasądził od pozwanych H. F. (1), M. F. (1), W. F. (2), Z. F. i M. F. (2), jako przegrywających sprawę, in solidum na rzecz powoda T. P. kwotę 4617 zł tytułem kosztów procesu. Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania małoletniej W. F. (1) zarówno kosztami procesu oraz nieuiszczonymi kosztami sądowymi. Ponadto Sąd Rejonowy przyznał ustanowionemu z urzędu pełnomocnikowi pozwanej H. F. (1) wynagrodzenie w kwocie 4428 zł - na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Pozwana H. F. (1) wniosła apelację od powyższego wyroku. Zaskarżyła orzeczenie Sądu Rejonowego w części, tj. co do rozstrzygnięć z punktów V i VII. Zarzuciła:

- sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, iż należna powodowi kwota odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu jest wyższa od opłat uiszczanych przez pozwaną na podstawie łączącej ją uprzednio z powodem umowy najmu, podczas gdy na podstawie tej umowy, do której na skutek nabycia lokalu powód wstąpił, pozwana była zobowiązana jedynie do uiszczania opłat w wysokości określonej przez Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o. o., powiększonych o opłaty wynikające z eksploatacji tego lokalu, a kwota odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu od dnia 1 października 2010 r. nie powinna przekraczać wysokości ewentualnych zaległych opłat wynikających z umowy najmu - stosownie do art. 18 ust. 3 u.o.p.l.;

- naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 5 k.c., poprzez zasądzenie odszkodowania tytułem bezprawnego korzystania z lokalu, pomimo że żądanie jego zwrotu jest sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa wynikającego z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. oraz zasadami współżycia społecznego, wobec trudnej sytuacji rodzinnej i materialnej pozwanej;

- naruszenie przepisów postępowania - art. 320 k.p.c. w zw. z art. 328 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie wniosku pozwanej o rozłożenie zasądzonych świadczeń na raty, podczas gdy z uwagi na ciężką sytuację materialną, zdrowotną oraz rodzinną H. F. (2) jednorazowe spełnienie przez nią zasądzonych świadczeń jest niemożliwe oraz niewyjaśnienie przyczyn, dla których Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanej o zastosowanie art. 320 k.p.c.

Wskazując na powyższe zarzuty, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie V i oddalenie powództwa o zapłatę kwoty 69500,86 zł, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w tym zakresie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach dotychczasowego postępowania. W razie nieuwzględnienia powyższego wniosku, pozwana domagała się rozłożenia na raty zasądzonych w punkcie V wyroku odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Ponadto pozwana wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy, wbrew twierdzeniom apelującej, dokonał prawidłowej i wszechstronnej oceny zaoferowanego mu materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je jako własne. Pozwana powołuje się na nieskuteczność wypowiedzenia przez powoda wysokości czynszu i zasad jego uiszczania, jednak nie przedstawia argumentów na poparcie tego stanowiska. Sąd Rejonowy trafnie uznał, że pismo z dnia 16 sierpnia 2007 r., skierowane przez T. P. do H. F. (1), S. F. (1), W. F. (2), Z. F., M. F. (1), W. F. (3) i R. B., wypowiadające pozwanym stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), wynikający z umowy nr (...) zawartej w dniu 6 lipca 2001 r. przez (...) Sp. z o. o. w K., spełniało wymogi przewidziane w art. 11 ust. 1 i 5 u.o.p.l. co do formy, określenia przyczyny i terminu wypowiedzenia. W piśmie wyraźnie wskazano, że okres wypowiedzenia biegnie od 1 września 2007 r. i upływa z dniem 31 sierpnia 2010 r., jako podstawę wypowiedzenia T. P. podał przepis art. 11 ust. 5 u.o.p.l. i poinformował pozwanych o okolicznościach wynikających z tego przepisu - iż

powód wraz ze swoją rodziną zamierza zamieszkać w lokalu oraz że nie dostarczy pozwanym lokalu zamiennego (k. 27). Pozwana od dnia 1 września 2010 r. zajmowała zatem lokal objęty sporem bez tytułu prawnego. Analiza uzasadnienia zarzutu „sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego” prowadzi do wniosku, iż skarżąca w istocie kwestionuje zasadność uiszczania na rzecz powoda po dniu 31 sierpnia 2010 r. odszkodowania wyższego niż czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, jakie byłaby obowiązana uiszczać, gdyby stosunek najmu nie wygasł - czyli odnosi się do wykładni i zastosowania art. 18 ust. 3 u.o.p.l. Zarzut ten jest chybiony.

Przepis art. 18 u.o.p.l. reguluje kwestię należnego właścicielowi odszkodowania za zajmowanie jego lokalu bez tytułu prawnego. W art. 18 ust. 1 u.o.p.l. została wyrażona ogólna zasada, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zgodnie z art. 18 ust. 2 u.o.p.l., odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 - z zastrzeżeniem ust. 3 - odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu. Jeżeli wspomniane odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. W myśl art. 18 ust. 3 u.o.p.l., 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. Przewidziane w art. 18 ust. 2 i 3 u.o.p.l. sposoby ustalenia odszkodowania zostały uregulowane odmiennie. Odszkodowanie należne właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 2 u.o.p.l. odpowiada 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 art. 18 ust. 3 u.o.p.l. 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 uzyskuje zatem od tych osób - w przeciwieństwie do objętych regulacją przewidzianą w art. 18 ust. 2 u.o.p.l. - pełnego odszkodowania, czynsze regulowane są bowiem niższe niż czynsze wolnorynkowe (art. 8 a i art. 9 u.o.p.l.). Odszkodowanie ustalone w sposób określony w art. 18 ust. 3 u.o.p.l. opłacają jednak osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego w okresie od uprawomocnienia się tego wyroku do chwili dostarczenia takiego lokalu. Przepis ten nie reguluje natomiast wprost kwestii ustalenia wysokości odszkodowania w okresie od wygaśnięcia stosunku najmu do dnia uprawomocnienia się wyroku orzekającego obowiązek opuszczenia lokalu i opróżnienia go z rzeczy.

Z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. wynika zasada pełnej rekompensaty uszczerbku majątkowego, która jest możliwa, ze względu na wykluczoną z natury rzeczy restytucję naturalną, tylko w formie odszkodowania pieniężnego. Przepis art. 18 ust. 3 u.o.p.l. ma zastosowanie jedynie w wypadkach w nim uregulowanych i nakazuje ustalać wyjątkowo odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby opłacane, gdyby stosunek najmu nie wygasł. Przepis ten wyraźnie ogranicza przysługujące właścicielowi odszkodowanie za zajmowanie jego lokalu bez tytułu prawnego w stosunku do sytuacji unormowanej w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. Prawnym warunkiem jego zastosowania jest orzeczenie eksmisji ze wstrzymaniem jej wykonania do czasu dostarczenia lokalu zamiennego albo socjalnego. Wprawdzie przesłanka uprawnienia do lokalu zamiennego albo socjalnego może powstać na długo przed wydaniem wyroku eksmisyjnego (art. 14, art. 23 ust. 2 i art. 24 u.o.p.l.), jednak samo uprawnienie do takiego lokalu aktualizuje się dopiero z chwilą uprawomocnienia się tego wyroku (art. 14 u.o.p.l.). Przypadki, których nie obejmuje art. 18 ust. 3 u.o.p.l., podlegają systemowo ogólniejszej regulacji zawartej w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. Argumentów przemawiających za taką wykładnią dostarcza także judykatura Sądu Najwyższego (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 129) nawiązująca do orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego (por. wyroki z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98, OTK Zb. Urz. 1999, nr 4, poz. 78 i z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A Zb. Urz. 2003, nr 8, poz. 82), które przyjmuje, że wątpliwości co do zakresu instytucji ograniczającej własność w rozumieniu art. 64 ust. 3 Konstytucji należy rozstrzygać na korzyść własności; pierwszeństwo w takich wypadkach ma konstytucyjna zasada ochrony własności. Gdyby nie ta szczególna regulacja, właściciel mógłby żądać od osoby, która bez tytułu prawnego zajmuje jego lokal, odszkodowania w pełni rekompensującego jego uszczerbek majątkowy (art. 18 ust. 1 u.o.p.l.). Przepis art. 18 ust. 3 u.o.p.l. ma więc zastosowanie jedynie do stanów faktycznych wprost odpowiadających jego hipotezie, nie stanowi

zatem podstawy prawnej do ustalenia odszkodowania należnego od osób uprawnionych do lokalu socjalnego z mocy wyroku eksmisyjnego w okresie od wygaśnięcia stosunku najmu do uprawomocnienia się tego wyroku (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012 r., III CZP 72/12, OSNC 2013, nr 6, poz. 71). Tym samym Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że pozwana w okresie objętym żądaniem pozwu powinna opłacać na rzecz powoda odszkodowanie określone według zasad określonych w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l., ustalone na podstawie niekwestionowanej przez strony opinii biegłej R. G..

Nie jest zasadny zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 5 k.c. Unormowanie art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, gdyż przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej; jej odmowa musi więc być uzasadniona wystąpieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych ze względów aksjologicznych lub teleologicznych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97, OSP 1998, nr 1, poz. 3). Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mogą być bardzo incydentalne (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496). Domniemywa się, iż osoba korzystająca ze swego prawa czyni to w sposób zgodny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współzycia społecznego, natomiast odwołanie się, zwłaszcza ogólne, do klauzul generalnych przewidzianych w art. 5 k.c. nie może pośrednio podważać mocy obowiązujących przepisów prawnych, doprowadzić do nabycia bądź trwałej utraty prawa podmiotowego, udaremniać wykonywania uprawnień wynikających z przepisów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65, OSNC 1966, nr 7-8 poz. 130 oraz z dnia 8 listopada 1985 r., III CRN 343/85, OSNC 1986, nr 10 poz. 161). Zakaz nadużycia prawa podmiotowego może mieć zastosowanie także wobec praw, których treść z mocy ustawy kształtowana jest też przez zasady współzycia społecznego oraz społeczno - gospodarcze przeznaczenie prawa. Do tych praw należy wprawdzie prawo własności, jednak ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony własności (art. 21 ust. 1 i art. 64 Konstytucji RP) w judykaturze Sądu Najwyższego ocena jako nadużycie prawa podmiotowego roszczeń mających na celu ochronę własności jest dopuszczana jedynie w wyjątkowych sytuacjach. Podkreśla się, że przyjęcie odmiennego stanowiska mogłoby prowadzić do trwałego pozbawienia właściciela nieruchomości jego prawa.

W ocenie Sądu Okręgowego, przywołane w apelacji okoliczności nie mają na tyle wyjątkowego charakteru, aby przesądzały o tym, że T. P., dochodząc odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu nabytego przez powoda w drodze licytacji, nadużywa przysługującego mu prawa podmiotowego bądź czyni z niego użytek w sposób sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Pozwana, co najmniej od sierpnia 2007 r., czyli od czasu powzięcia wiedzy o wypowiedzeniu przez powoda umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), powinna liczyć się z utratą możliwości dalszego zajmowania tego lokalu i podejmować starania w celu znalezienia innego mieszkania i uiszczenia opłat na rzecz powoda. Nie zasługuje na uwzględnienie argumentacja skarżącej, że z uwagi na swoją trudną sytuację materialną nie mogła zaspokoić potrzeb mieszkaniowych w inny sposób do czasu uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego. Oczekiwanie pozwanej, iż powód nie będzie mógł uzyskać z lokalu stanowiącego jego własność czynszu odpowiadającego stawkom rynkowym i wymaganie od T. P. wieloletniego kredytowania pozwanej (od października 2010 r.) nie może być usprawiedliwione wyłącznie niepełnosprawnością H. F. (1) czy jej niskimi dochodami. Nie można zgodzić się ze skarżącą, że powód próbował wykorzystać sytuację życiową pozwanej i jedynie maksymalizować zyski z przeprowadzonej inwestycji, skoro H. F. (1) miała świadomość, iż T. P. już w 2007 r. zamierzał zamieszkać wraz ze swoją rodziną w lokalu przy ul. (...), a pozwana nie wyrażała chęci jakichkolwiek pertraktacji z powodem, negując jego uprawnienia do pobierania czynszu (zeznania H. F. (1) – k. 324v). Nie sposób też nie dostrzec, że pozwanej zostało przyznane uprawnienie do lokalu socjalnego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przepisu art. 320 k.p.c. należy wskazać, że rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty albo wyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia zasądzonego świadczenia jest możliwe tylko „w szczególnie uzasadnionych wypadkach”. Takie okoliczności zachodzą przede wszystkim wtedy, gdy ze względu na stan majątkowy, rodzinny czy zdrowotny zobowiązanego niezwłoczne lub jednorazowe spełnienie zasądzonego świadczenia przez pozwanego byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody (zob. M. Jędrzejewska: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, tom 2, red. T.

Ereciński, LexisNexis Warszawa 2009, s. 24 i n.). Art. 320 k.p.c. stanowi materialnoprawną (mimo umieszczenia go w ustawie procesowej) podstawę rozłożenia na raty zasądzonego świadczenia. Stosowanie tego przepisu ma wyjątkowy charakter i nie może być wywołane samą tylko trudną sytuacją majątkową dłużnika, bowiem obowiązkiem sądu jest uwzględnienie również interesów wierzyciela. Sąd powinien mieć także na uwadze charakter zasądanego roszczenia. Warunkiem koniecznym jest przy tym realna możliwość spłacania przez dłużnika należności w ratach ustalonej wysokości. Ochrona, jaką zapewnia pozwanemu art. 320 k.p.c. nie może być stawiana ponad ochronę wierzyciela w procesie cywilnym i wymaga analizy wszelkich okoliczności sprawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 31 maja 2012 r., I ACa 242/12, LEX nr 1321914; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2014 r., V CSK 302/13, LEX nr 1480070). H. F. (1) dopiero na rozprawie apelacyjnej sprecyzowała, że rozłożenie zasądzonej należności miałyby nastąpić na raty płacone przez okres od 10 do 15 lat (k. 503), co - zdaniem Sądu Okręgowego – czyniłoby iluzorycznym zabezpieczenie interesów wierzyciela i stanowiło zbyt daleko idące, nieuzasadnione uprzywilejowanie pozycji pozwanej względem powoda. Przy rozłożeniu zasądzonej należności na raty płatne przez 15 lat, miesięczna rata wynosiłaby blisko 400 zł. Pozwana, pobierająca wynagrodzenie z umowy o pracę w kwocie 1200 zł miesięcznie, opłacająca czynsz w kwocie 798,09 zł miesięcznie, media w kwocie 208 zł miesięcznie, raty kredytu w kwocie 230 zł miesięcznie, przeznaczająca na leki około 100 – 150 zł miesięcznie (oświadczenie H. F. (1) – k. 478 – 481) nie wykazała okoliczności gwarantujących rzeczywistą możliwość spłacania zasądzonej należności nawet w takich ratach, co wyklucza zastosowanie w niniejszej sprawie przepisu art. 320 k.p.c.

Mimo zaskarżenia wyroku Sądu Rejonowego również w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, skarżąca nie zawarła w apelacji żadnych zarzutów dotyczących tego orzeczenia. Oczekivaną modyfikację rozstrzygnięcia zawartego w punkcie VII wyroku należy zatem łączyć jedynie z postulowaną zmianą zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądził od pozwanej przegrywającej sprawę w postępowaniu apelacyjnym na rzecz powoda jedynie połowę wynagrodzenia należnego pełnomocnikowi powoda (1/2 z 2700 zł - § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz. U. z 2015 r., poz. 1800, ze zmianami). W zakresie sfery istotnej dla ukształtowania podstawy faktycznej i prawnej w niniejszej sprawie, pozwana miała możliwość zweryfikowania swojej oceny po zapoznaniu się uzasadnieniem wyroku Sądu Rejonowego, jednak Sąd ten nie odniósł się do zarzutów dotyczących zastosowania art. 5 k.c. i art. 320 k.p.c., stąd wystąpienie z apelacją mogło być w pewnym stopniu podyktowane subiektywnym przekonaniem skarżącej o zasadności argumentów w tym zakresie i konieczności ich zbadania przez Sąd odwoławczy.

SSO Rafał Adamczyk SSO Magdalena Bajor – Nadolska SSR (del. do SO) Małgorzata Wojciechowska