

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi: (I.) zasądził od T. K. na rzecz M. S. kwotę 27.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od poszczególnych części roszczenia w sposób szczegółowo określony w wyroku, oraz kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;(II.) nie obciążył pozwanej kosztami sądowymi od rozszerzonej części powództwa oraz (III.) przyznał wynagrodzenie pełnomocnikowi pozwanej, który świadczył pomoc prawną z urzędu.

W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że powód dochodził od pozwanej początkowo 16.000 zł, a po rozszerzeniu powództwa 27.000 zł, jako odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, przy przyjęciu wysokości odszkodowania za każdy miesiąc korzystania w wysokości 1.000 zł

Sąd Rejonowy ustalił, że pierwotnie lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ulicy (...) stanowił własność T. K.. L. J. przekazał T. K. kwotę 67.000 złotych, a to w wykonaniu umowy pożyczki i przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie. Na podstawie powyższej umowy T. K. przeniosła na L. J. własność nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ulicy (...), objętego księga wieczystą (...). Termin do spłaty kwoty pożyczki upłynął bezskutecznie dnia 1 czerwca 2011 roku. Od dnia 26 marca 2012 roku właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) jest powód M. S.. Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nakazał pozwanej T. K. opróżnienie w/w lokalu oraz orzekł o jej uprawnieniu do lokalu socjalnego. Jednocześnie Sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu w stosunku do T. K. do czasu przedłożenia jej przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Do czasu złożenia tej oferty wstrzymano wykonanie wyroku. Wyrok jest prawomocny.

Ustalono także, że pozwana zamieszkuje w przedmiotowym lokalu od 1980 roku. Od marca 2014 r. nie uiszcza czynszu oraz pozostałych opłat, z wyjątkiem opłat za energię. Pozwana T. K. utrzymuje się z emerytury w wysokości 697 złotych netto, nie ma innych źródeł dochodu, nie otrzymuje pomocy finansowej od osób trzecich i nie posiada nikogo na utrzymaniu. Pozwana ma syna, który odbywa karę pozbawienia wolności. Leczy się na serce, choruje na reumatyzm, lecz się psychiatrycznie na depresję. Do chwili obecnej nie otrzymała od Gminy Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Natomiast powód nie otrzymał od Gminy Ł. odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego pozwanej T. K..

Sąd Rejonowy ocenił, że powództwo jest zasadne. Stwierdził, że jego podstawę materialnoprawną stanowi przepis art. 18 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 21 lutego 2005 roku, nr 31, poz. 266). W tym przepisie została wyrażona ogólna zasada, zgodnie z którą osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zgodnie z przepisem art. 18 ustęp 2 odszkodowanie, o którym mowa w ustępie 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego. Natomiast przepis ustępu 3 art. 18 cytowanej ustawy stanowi, że osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Jak zostało ustalone w postępowaniu dowodowym, wbrew obowiązkom wynikającym z przepisów prawa, pozwana T. K. nie regulowała należności wynikających z eksploatacji lokalu mieszkalnego we wskazanym okresie. W zakresie ustalenia wysokości roszczenia powoda, Sąd oparł się na przepisie art. 230 kpc. Strona pozwana, reprezentowana w sprawie przez zawodowego pełnomocnika w osobie adwokata, nie zaprzeczyła faktom, na podstawie których powód ustalił wysokość dochodzonego roszczenia, zaś zarzut kwestionujący twierdzenia pozwu co do wysokości został złożony z przekroczeniem terminu i jako spóźniony został pominięty. Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, wobec czego Sąd Rejonowy

odniósł się także do tego. Doszedł jednak do wniosku, że nie jest on zasadny. Sąd I. instancji umotywował pozostałe rozstrzygnięcia zawarte w wyroku

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła pozwana, podnosząc zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów:

- art.5 kc poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w sytuacji gdy jest to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;
- art. 18 ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez niewłaściwe zastosowanie, gdyż po uprawomocnieniu się wobec pozwanej T. K. wyroku o opróżnieniu lokalu wraz z przyznaniem uprawnienia do lokalu socjalnego, przepis powyższy nie ma zastosowania;
- art. 233 §1 kpc w zw. z art. 328 §2 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny dowolnej poprzez:
- dowolne pominięcie materiału dowodowego w postaci dokumentów dotyczących stanu zdrowia pozwanej oraz orzeczenia o niepełnosprawności,
- zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w szczególności dowodu z przesłuchania pozwanej w charakterze strony, z którego jednoznacznie wynika, iż strona powodowa wiedziała, iż nabywa lokal mieszkalny z lokatorem, a mimo tego nigdy nie zaproponowała lokalu zamiennego;
- art. 102 kpc poprzez błędne uznanie, że co do kwoty 2.417 zł zł oraz 600 zł pozwana jest w stanie uiścić koszty postępowania, w tym koszty zastępstwa adwokackiego, zaś co do kwoty od rozszerzonego powództwa na zasadzie słuszności Sąd zwolnił pozwaną do wnoszenia opłaty od powództwa.

Powołując się na te przepisy skarżąca wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości, a także o przyznanie wynagrodzenia pełnomocnikowi pozwanej z urzędu.

W uzasadnieniu apelacji wskazano m.in., że mieszkanie znajdujące się w Ł. przy ulicy (...) nr 54 pierwotnie należało do T. K.. Pozwana, próbując pomóc synowi, który znalazł się w ciężkiej sytuacji życiowej i majątkowej zaciągnęła umowę pożyczki z przeniesieniem własności nieruchomości na zabezpieczenie. Następnie nie była w stanie spłacić zaciągniętej pożyczki, na skutek czego utraciła własność przedmiotowego mieszkania. Z uwagi na ciężki stan zdrowia zmuszona jest przejść w najbliższym czasie zabieg operacyjny, jest osobą niepełnosprawną. Pozwana utrzymuje się z emerytury w wysokości 693,22 zł netto, co w żaden sposób nie pozwala na zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych. Tym bardziej nie stać jej na wynajęcie mieszkania. Okoliczności te zdaniem apelującego uzasadniają oddalenie powództwa z powołaniem na przepis art. 5 kc.

Powód wniósł o oddalenie apelacji, a także o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy za własne, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Należy przy tym stwierdzić, że choć autor apelacji nominalnie powołuje się na naruszenie przepisu art. 233 kpc, to treść podnoszonych zarzutów wskazuje, że zmierzają one raczej do zakwestionowania oceny wyrażonej przez Sąd Rejonowy przez pryzmat przepisów prawa materialnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisu art. 5 kc - na tle ustaleń faktycznych, które w istocie nie były kwestionowane. Wbrew temu, co wskazuje się w apelacji Sąd Rejonowy poczynił ustalenia dotyczące stanu zdrowia i sytuacji życiowej pozwanej, z tym jednak, że zajął inne stanowisko odnośnie stosowania w tych okolicznościach sprawy klauzuli zasad współżycia społecznego, niż oczekiwała tego skarżąca.

Podkreślenia wymaga, że w istocie skarżący nie wskazuje, które ustalenia faktyczne zostały poczynione błędnie i jakie ustalenia byłyby prawidłowe. Skoro więc przepis art. 233 kpc dotyczy oceny dowodów, a nie subsumcji norm prawa materialnego do poczynionych niewadliwie ustaleń faktycznych, to omówienie tego zarzutu możliwe jest wspólnie z pozostałymi zarzutami podnoszonymi przez skarżącego, w kontekście prawidłowości zastosowania przepisów prawa materialnego.

Przechodząc do omówienia podniesionych zarzutów należy wskazać, że całkowicie chybione jest wskazywanie na naruszenie przepisu - art. 18 ust. 1 i 3 Ustawy o ochronie praw lokatorów. Nie ma podstaw prawnych do przyjmowania, że nie znajduje on zastosowania po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego. Myśl taka nie wynika ani z brzmienia tego przepisu, ani z dorobku orzecznictwa. Przeciwnie, wykładania przyjęta przez Sąd Rejonowy w świetle brzmienia przepisu jest jedyną racjonalną. Nadto koreluje ona z unormowaniem zawartym w przepisie art. 225 kc, który reguluje obowiązki posiadacza w złej wierze względem właściciela rzeczy. W orzecznictwie sądowym za utrwalony należy uznać pogląd, że przyznanie w wyroku orzekającym eksmisję prawa do lokalu socjalnego nie oznacza zwolnienia osoby eksmitowanej z obowiązku uiszczenia odszkodowania za zajmowanie lokalu do czasu uzyskania lokalu socjalnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2002 r., V CKN 1305/00), zaś odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r. III CZP 121/07). Nie ma więc podstaw do wywodzenia, że właściciel może kierować swe roszczenia jedynie do gminy zobowiązanej do dostarczenia lokatorowi lokalu zastępczego.

Nie sposób także podzielić argumentacji apelującej odnośnie prawidłowości zastosowania przepisu art. 5 kc. Skutki stanowiska skarżącej są w istocie takie, że powód winien znośić korzystanie przez nią z lokalu, ponosząc straty związane z koniecznością utrzymywania lokalu, a także związane z pozbawieniem go podstawowych uprawnień właścicielskich tj. praw do korzystania z rzeczy i do czerpania z niej pożytków. Pozwana winna była starannie rozważyć możliwe skutki zawartej umowy pożyczki, a zwłaszcza zabezpieczenia jej przez przewłaszczenie własnego mieszkania. Dostrzegając jej bardzo trudną sytuację, należy jednak stwierdzić, że obecne żądanie powoda jest pośrednio konsekwencją działań samej pozwanej. Trudno przy tym czynić powodowi zarzut z faktu nabycia mieszkania, w którym pozwana zamieszkiwała i nadal zamieszkuje, skoro zamieszkiwanie to nie opiera się o tytuł prawny i w istocie jest bezprawne.

Ze wskazanych względów należało przyjąć, że trafnie ocenił Sąd I. instancji, iż powództwo jest formalnie zasadne i nie zachodzą nadzwyczajne okoliczności o tego rodzaju natężeniu, aby uzasadnione było jego oddalenie jedynie z powołaniem na przepis art. 5 kc.

Odnosząc się jeszcze do zarzutu naruszenia przepisu art. 102 kpc, to należy wskazać, że zaskarżonym na rzecz powoda zasądzone kwoty przez niego wydatkowane, tj. opłatę od pozwu oraz wynagrodzenie pełnomocnika. W razie rozszerzenia powództwa kwota rozszerzona staje się podstawą obliczania kosztów zastępstwa procesowego dopiero od następnej instancji (par. 4 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokacie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz. U. z 2013 roku, poz. 461). Nadto w obecnym uregulowaniu procedury cywilnej nie istnieje obowiązek uzupełnionej opłaty od rozszerzonej części powództwa. Stąd orzeczenie Sądu Rejonowego należy ocenić jako spójne i konsekwentne, gdyż przyjmując zasadność powództwa w głównym przedmiocie procesu, Sąd takie samo rozstrzygnięcie wydał w przedmiocie kosztów postępowania faktycznie już uiszczonych. Jedynie w zakresie kosztów nieuiszczonych, w myśl przepisu art. 102 kpc oraz 113 ust. 1 uksc w zw. z art. 102 kpc nie obciążał pozwanej kosztami postępowania. Pozwana nie ma jednak interesu prawnego w kwestionowaniu tego rozstrzygnięcia, gdyż w tej części jest ono korzystne. Natomiast jeśli chodzi o kwotę zasądzoną od pozwanej na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów procesy, to należało ocenić, że korzystając z lokalu powoda bez tytułu prawnego pozwana winna się liczyć z tym, że w celu ochrony przysługującego mu prawa własności, wystąpi on do sądu o udzielenie ochrony prawnej.

Stąd apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie przepisu art. 385 kpc.

Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy zastosował zasadę wyrażoną w przepisie art. 98 par. 1 kpc, nie znajdując podstaw po temu, by od niej odstąpić. Wysokość zasądzonej kwoty ustalono stosownie do par. 6 pkt 5 oraz par. 13 ust. 1 pkt 1 powołanego wyżej Rozporządzenia.

Wysokość wynagrodzenia przyznanego pełnomocnikowi pozwanej z urzędu ustalono stosownie do par. 6 pkt 5, par. 13 ust. 1 pkt 1 oraz par. 2 ust. 3 powołanego wyżej Rozporządzenia.