

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w

sprawie z powództwa A. W. przeciwko M. B. (1), W. B. i M. B. (2) o zapłatę:

1. zasądził od M. B. (1), W. B. i M. B. (2) na rzecz A. W. kwotę 17.785,94 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 8 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia pozostałych do wysokości dokonanej zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. nie obciążył M. B. (1), W. B. i M. B. (2) obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Apelacje od tego rozstrzygnięcia złożyły obie strony.

Pozwani zaskarżyli wyrok w części uwzględniającej powództwo zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a to przepisów:

a. art. 321 §1 kpc polegające na orzeczeniu ponad żądanie, tj. zasądzenie dochodzonej kwoty in solidum, w sytuacji gdy powódka sformułowała żądanie odmienne,

b. art. 233 §1 kpc w zw. z art. 328 §2 kpc oraz art. 207 kpc, art. 217 §1 kpc i art. 227 kpc, 232 kpc oraz art. 6 kc polegające na uznaniu roszczeń powódki za udowodnione, w sytuacji, w której wniosek o odpuszczenie dowodu z opinii biegłego został zgłoszony dopiero na etapie ponownego rozpoznania sprawy, a więc z uchybieniem procesowych terminów do zgłaszania wniosków.

2. naruszenie prawa materialnego, a to przepisów:

a. art. 229 §1 kc poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuprawnionym przyjęciu, że ww. przepis nie ma zastosowania do roszczenia objętego pozwem.

b. art. 209 kc oraz art. 201 kc poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuprawnionym przyjęciu, że powódka posiada legitymację czynną do wystąpienia z powództwem, w sytuacji w której roszczenie odszkodowawcze objęte pozwem nie zmierza do zachowania wspólnego prawa, ani nie stanowi czynności zwykłego zarządu,

c. art. 379 § 1 kc poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na zasądzeniu roszczenia in solidum, w sytuacji, gdy dochodzone roszczenie jako podzielne podlegać winno podziałowi.

W związku z podniesionymi zarzutami skarżący wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części, poprzez orzeczenie odmienne co do istoty sprawy i oddalenie powództwa w całości oraz skorygowanie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Powódka zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo i zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania w sposób mający istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez sformułowanie na podstawie akt sprawy błędnego wniosku prowadzącego do uznania, że pozew nie spełniał warunków dostatecznie skonkretyzowanego roszczenia, a tym samym zainicjowane postępowanie nie przerwało biegu przedawnienia roszczeń obejmujących okres sprzed dnia 7 kwietnia 2013 r., co miało wpływ na

wynik sprawy, bowiem doprowadziło do oddalenia powództwa w tym zakresie, podczas, gdy treść pozwu w zestawieniu z załączonymi do niego dokumentami – a w szczególności tabelarycznymi zestawieniami należności pozwanych – w sposób dostatecznie precyzyjny wskazuje jakie roszczenia zostały objęte pozwem,

- art. 3 k.p.c. poprzez uwzględnienie zarzutu przedawnienia w oparciu o podstawę prawną niewskazaną przez pełnomocnika pozwanych, co stanowiło naruszenie zasady równego traktowania stron procesu i w rezultacie doprowadziło do częściowego oddalenia powództwa,

- art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie z pominięciem wezwań do zapłaty z dnia 10 marca 2014 r. i 17 marca 2014 r., co doprowadziło Sąd do błędnego wniosku, że należność powódki stała się wymagalna dopiero z dniem 8 kwietnia 2016 r., w sytuacji gdy stan opóźnienia powstał wcześniej, gdyż ww. pismami pozwani byli wzywani do zapłaty kwoty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego,

- art. 102 k.p.c. poprzez jego zastosowanie wskutek dowolnego, bezpodstawnego przyjęcia, że w sprawie zachodzi „wypadek szczególnie uzasadniony”, przemawiający za odstąpieniem od obciążenia pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż po stronie pozwanych zachodziły wyjątkowe okoliczności przemawiające za odstąpieniem od obciążenia ich kosztami procesu, podczas gdy analiza akt sprawy nie uzasadnia istnienia „wypadku szczególnie uzasadnionego” w rozumieniu art. 102 k.p.c, a okoliczności przedstawione przez Sąd na poparcie rozstrzygnięcia o kosztach nie stanowią przekonującego, logicznego uzasadnienia i nie są wystarczające dla odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik procesu,

- art. 98 § 1 i 3 i k.p.c. – poprzez ich niezastosowanie i niezasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu stosownie do ogólnej zasady odpowiedzialności za wynik sprawy, w sytuacji gdy nie zachodziły okoliczności uzasadniające odstąpienie od tej zasady,

2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z 124 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie do oceny skutków złożonego w niniejszej sprawie pozwu i w konsekwencji uznanie, że doszło do przedawnienia roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego obejmujących okres przed dnia 7 kwietnia 2013 r., podczas gdy zainicjowanie postępowania sądowego przerwało bieg przedawnienia ww. roszczeń,

- art. 117 § 2 k.c. w zw. z art. 118 k.c. poprzez jego zastosowanie i uwzględnienie zarzutu przedawnienia w zakresie roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego obejmujących okres sprzed dnia 7 kwietnia 2013 r., a w konsekwencji oddalenie powództwa w tej części, w sytuacji gdy ww. roszczenia nie uległy przedawnieniu, bowiem wniesienie pozwu w niniejszej sprawie skutkowało przerwaniem biegu przedawnienia tych roszczeń,

- art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r., Nr 71, poz. 733 ze zm. dalej: u.o.p.l.) w zw. z art. 481 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że roszczenie o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu staje się wymagalne dopiero z chwilą skonkretyzowania tego roszczenia osobom obowiązany do jego zapłaty i w konsekwencji błędne wskazanie, że odsetki od należności głównej winny być liczone od dnia 8 kwietnia 2016 r., w sytuacji gdy odszkodowania płatne jest co miesiąc z dołu i staje się wymagalne pierwszego dnia po upływającym miesiącu, a zatem odsetki winny być liczone od 1 dnia każdego miesiąca następującego po miesiącu za który należne było odszkodowanie.

Mając na uwadze przedstawione zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku częściowo, to jest przez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki dalszej kwoty 10.698,46 zł wraz ustawowymi odsetkami od kwot:

1.350,26 zł od dnia 1 października 2012 r. do dnia zapłaty

1.510,05 zł od dnia 1 listopada 2012 r do dnia zapłaty

1.510,05 zł od dnia 1 grudnia 2012 r do dnia zapłaty

1.510,05 zł od dnia 1 stycznia 2013 r do dnia zapłaty

1.505,64 zł od dnia 1 lutego 2013 r do dnia zapłaty

1.505,64 zł od dnia 1 marca 2013 r do dnia zapłaty

1.505,64 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r do dnia zapłaty

301,13 zł od dnia 1 maja 2013 r do dnia zapłaty

z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty liczonymi jako odsetki ustawowe za opóźnienie. Nadto skarżąca wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanych.

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

Obie apelacje są niezasadne i podlegają oddaleniu.

Odnosząc się do apelacji pozwanych w pierwszej kolejności należy rozważyć zarzut naruszenia art. 209 kc oraz art. 201 kc poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuprawnionym przyjęciu, że powódka posiada legitymację czynną do wystąpienia z powództwem, w sytuacji w której roszczenie odszkodowawcze objęte pozwem nie zmierza do zachowania wspólnego prawa, ani nie stanowi czynności zwykłego zarządu. W tym zakresie wypowiedział się już Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 26 stycznia 2016 r. uchylającym wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z dnia 29 lipca 2015 r. do ponownego rozpoznania z tego właśnie powodu, że uznał, iż powódka jako współwłaścicielka przedmiotowej nieruchomości, miała prawo w ramach czynności zachowawczych domagać się odszkodowania za zajmowany w tej nieruchomości lokal. Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą apelację nie tylko czuje się związany tym poglądem, ale również w całości go podziela i nie widzi potrzeby powielania w tym miejscu wyводу prawnego przedstawionego w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 stycznia 2016 r.

W kontekście powyższych uwag również za niezasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 233 §1 kpc w zw. z art. 328 §2 kpc oraz art. 207 kpc, art. 217 §1 kpc i art. 227 kpc, 232 kpc oraz art. 6 kc polegający na uznaniu roszczeń powódki za udowodnione, w sytuacji, w której wniosek o odpuśczenie dowodu z opinii biegłego został zgłoszony dopiero na etapie ponownego rozpoznania sprawy, a więc z uchybieniem procesowych terminów do zgłaszania wniosków. Ponowne rozpoznanie sprawy ma ten walor, że strony mają prawo zgłosić ponownie wnioski dowodowe i nie mogą one być uznane za spóźnione. Tak zresztą wskazał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 stycznia 2016 r. zalecając Sądowi Rejonowemu, aby przy ponownym rozpoznaniu sprawy wykorzystał materiał dowodowy znajdujący się już w aktach sprawy, a także dostarczony na skutek inicjatywy dowodowej stron na dalszym etapie postępowania.

Jeśli idzie o zarzut naruszenia art. 321 §1 kpc polegające na orzeczeniu ponad żądanie, tj. zasądzenie dochodzonej kwoty in solidum, w sytuacji, gdy powódka sformułowała żądanie odmienne oraz art. 379 § 1 kc poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na zasądzeniu roszczenia in solidum, w sytuacji, gdy dochodzone roszczenie jako podzielne podlegać winno podziałowi, to jest on również niezasadny. Słusznie wskazał Sąd Rejonowy, że zgodnie z obowiązującym orzecznictwem w sprawie nie zachodził przypadek solidarności po stronie pozwanych ( jak żądała powódka w pozwie ), bowiem solidarna odpowiedzialność może wynikać wyłącznie z ustawy lub z czynności prawnej ( art. 369 kc ) Sąd powołał się na pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 października 2015 roku (III CZP 70/15, OSNC 2016/10/118), zgodnie z którą odpowiedzialność odszkodowawcza osób zajmujących lokal bez

tytułu prawnego, przewidziana w art. 18 ust. 1 u.o.p.l., ma charakter odpowiedzialności in solidum. Tego rodzaju rozstrzygnięcie w żadnej mierze nie może być potraktowane jako orzeczenie ponad żądanie.

Również niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 229 § 1 kc poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuprawnionym przyjęciu, że ww. przepis nie ma zastosowania do roszczenia objętego pozwem. Roszczenia z art. 229 kc określa termin przedawnienia roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy oraz o zwrot pożytków lub zapłatę ich wartości. Przepis wskazuje również termin przedawnienia roszczeń właściciela o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy, a także roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Roczny termin przedawnienia roszczeń określony w tym przepisie nie wyłącza jednak zastosowania przepisów ogólnych dotyczących terminów przedawnienia roszczeń, lecz ma charakter subsydiarny w stosunku do nich i dotyczy właśnie m.in. odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, bowiem do odszkodowania przysługującego właścicielowi na podstawie art. 18 ust. 1 u.o.p.l. jako świadczenia okresowego znajduje zastosowanie 3 – letni termin przedawnienia.

Przechodząc do zarzutów zawartych w apelacji powódki sprowadzają się one w zasadzie do zakwestionowania przyjętej przez Sąd Rejonowy koncepcji przedawnienia części roszczenia powódki. Sąd Rejonowy uznał bowiem, że skuteczne przerwanie biegu przedawnienia, wymaga złożenia pozwu, który zawiera dostatecznie sprecyzowane żądanie w zakresie podstawy faktycznej sformułowanych w nim roszczeń umożliwiając stronie przeciwnej kompleksowe odniesienie się do przedstawionej argumentacji, a w konsekwencji zajęcie właściwej linii obrony. Powódka zaś twierdzi, że treść pozwu w zestawieniu z załączonymi do niego dokumentami – a w szczególności tabelarycznymi zestawieniami należności pozwanych – w sposób dostatecznie precyzyjny wskazuje jakie roszczenia zostały objęte pozwem, a to oznacza, że wniesienie pozwu w niniejsze sprawie skutecznie przerwało bieg przedawnienia. Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska powódki. Lektura pozwu i zawarty w niej wniosków w połączeniu z uzasadnieniem pozwu w żaden sposób nie pozwala na ustalenie, które z kwot wymienionych w punkcie 1a) pozwu stanowią należność czynszową, a które odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Zgodnie z datami wymagalności odsetek od poszczególnych kwot wskazanych we wnioskach pozwu pierwsza to 11 września 2012 r.), należności te dotyczyły wyłącznie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, skoro wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane ze skutkiem na dzień 31 lipca 2012 r. Tymczasem w uzasadnieniu zawarto zdanie, że: „Kwota dochodzona w punkcie 1b) petitum pozwu stanowi sumę równowartości zaległych opłat czynszowych i opłat niezależnych od właściciela wraz z odsetkami umownymi skumulowanymi na dzień wniesienia pozwu...oraz równowartość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w okresie od grudnia 2011 r. do kwietnia 2012 r.” Pomijając oczywistą omyłkę pisarską dotyczącą punktu 1b) petitum pozwu, w żaden sposób nie można ustalić jakiego roszczenia, za jaki okres dochodzi powódka w pozwie. Rację ma w tej mierze Sąd Rejonowy, że dopiero w piśmie procesowym z 4 kwietnia 2016 r. doręczonym pełnomocnikowi pozwanych w dniu 7 kwietnia 2016 roku, po raz pierwszy powódka zakreśliła precyzyjnie zarówno podstawę faktyczną swojego żądania podając, że domaga się zapłaty kwoty 30.081,05 złotych tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) za okres od dnia 1 września 2012 roku do dnia 30 kwietnia 2014 roku. Słusznie zatem uznał Sąd Rejonowy, że w tym konkretnym wypadku złożony pozew nie spełniał warunków, które można uznać za takie, które przerywają bieg przedawnienia.

Uwzględniając podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia Sąd rejonowy nie naruszył przepisu art. 3 k.p.c. poprzez uwzględnienie tego zarzutu w oparciu o podstawę prawną niewskazaną przez pełnomocnika pozwanych, co stanowiło naruszenie zasady równego traktowania stron procesu i w rezultacie doprowadziło do częściowego oddalenia powództwa, bowiem Sąd związany jest wyłącznie podstawą faktyczną powództwa, ( a ta pozostała niezmieniona ) natomiast nie podstawą prawną.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez uznanie, że należność powódki stała się wymagalna dopiero z dniem 8 kwietnia 2016 r., z pominięciem wezwań do zapłaty z dnia 10 marca 2014 r. i 17 marca 2014 r. jest o tyle niezasadny, że jak wynika z wcześniejszych rozważań, dopiero w dacie 7 kwietnia 2016 r. doręczono pełnomocnikowi pozwanych pismo, z którego wynika jakich roszczeń i za jaki okres dochodzi powódka.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy nie naruszył w niniejszej sprawie również art. 102 kpc. Ta sprawa jest wyjątkowo trafnym przykładem występowania szczególnych okoliczności, które pozwalają na odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Wszystkie okoliczności w jakich doszło do zawarcia między stronami umowy najmu, szczegółowo opisane w stanie faktycznym sprawy wskazują, że obciążenie pozwanych dodatkowo obowiązkiem zwrotu na rzecz powódki kosztów procesu jawiłoby się jako oczywiście niesprawiedliwe.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc oddalił obie apelację i na podstawie art. 100 kpc zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.