

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 września 2018 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt III C 46/18, z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. przeciwko E. P. i K. S. (1), o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi III Wydział Cywilny:

1. zasądził od E. P. i K. S. (1) na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. łączną kwotę 13.411,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 10.984,20 zł od dnia 16 listopada 2017 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 2.427,15 zł od dnia 12 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty

oraz kwotę 3.013 z tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 2.423 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego z tym zastrzeżeniem, że zapłata dokonana przez jedną z nich zwalnia drugą pozwaną do wysokości zapłaty;

2. umorzył postępowanie w pozostałym zakresie;

3. przyznał adwokatowi A. L. kwotę 2.952 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanym z urzędu i nakazał wypłacić tę kwotę ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi;

4. nakazał pobrać od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi kwotę 1.014,42 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od umorzonej części powództwa.

### **Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:**

W dniu 1 sierpnia 2010 roku, pomiędzy właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) R. D. („wynajmujący”) a E. P. („najemca”) zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego. Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny nr (...). Na podstawie umowy wynajmujący oddał najemcy w/w lokal, składający się z 2 pokoi, kuchni i WC o łącznej powierzchni użytkowej 36 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację wodno - kanalizacyjną oraz elektryczną, na cele mieszkalne. Umowa przewidywała, że wraz z najemcą zamieszkiwać będzie P. P.. Najemca zobowiązany został do zapłaty czynszu oraz uiszczanych zaliczkowo opłat: za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, za obiór nieczystości stałych (śmieci). W dacie zawarcia umowy łączny wymiar czynszu i opłat wynosił 466,12 zł miesięcznie. Należności z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych za wynajmowany lokal najemca obowiązany był płacić miesięcznie z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca, w kasie zarządcy budynku lub na wskazany rachunek bankowy. W myśl § 9 umowa została zawarta na czas określony 12 miesięcy począwszy od dnia 1 sierpnia 2010 roku.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 12 marca 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II C 441/12: (1) nakazał pozwanym E. P., K. S. (1) i K. S. (2) opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...); (2) ustalił, że pozwanym E. P., K. S. (1) i K. S. (2) przysługuje prawo do lokalu socjalnego; (3) nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie 1. wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W lokalu tym mieszkali: E. P., jej córka K. S. (1) i małoletni wnuk K. S. (2). Mieszkanie to otrzymała E. P. wraz z mężem jeszcze na podstawie decyzji najmu od (...). Potem, gdy zmieniły się przepisy i w miejsce decyzji najmu weszły umowy, administratorka budynku działająca w imieniu prywatnego właściciela zawarła z nimi umowę najmu tego lokalu na jeden rok. Po upływie czasu, na jaki umowa ta została zawarta, czyli od sierpnia 2010 roku, pozwane

zaprzystały opłacania „komornego”. Mąż E. P. zmarł, a jej córka była bez pracy. Pozwane zaprzestały regularnego płacenia należności za zajmowanie lokalu. Czasami płaciły część należności. Właściciel nieruchomości nie podpisał z nimi nowej umowy najmu. Właścicielem nieruchomości był R. D., obecnie właścicielem jest powód.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2016 roku tutejszy Sąd w sprawie o sygn. akt I C 417/16 zasądził od Gminy Ł. na rzecz R. D. kwotę 13.583,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 marca 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 5.497 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Z treści uzasadnienia powyższego orzeczenia wynika, że dochodzona w sprawie kwota główna stanowi odszkodowanie za szkodę wyrządzoną przez niedostarczenie przez pozwaną Gminę Ł. lokalu socjalnego byłym najemcom lokalu należącego do powoda, w oparciu o przepis art. 18 ust.5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 417 Kodeksu cywilnego – za okres od dnia 7 lutego 2013 roku do dnia 29 lutego 2016 roku.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 9 marca 2017 roku (Rep. A nr 898/2017) R. i B. małżonkowie D. oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...).

W dniu 15 marca 2017 roku R. i B. małżonkowie D. („sprzedający”) oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. („spółka”) zawarli umowę cesji wierzytelności. W myśl tej umowy małżonkowie D. dokonali odpłatnej cesji wszystkich wierzytelności przysługujących z tytułu zarządzania nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), jak również wobec lokatorów i najemców zajmujących aktualnie i w przeszłości lokale położone w budynkach posadowionych na przedmiotowej nieruchomości z tytułu użytkowania zajmowanych lokali, w szczególności czynszu najmu lub bezumownego korzystania z lokali na rzecz Spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., Spółka zaś na tę cesję wyraziła zgodę. Strony oświadczyły, że przenoszone przedmiotową umową wierzytelności wynikają w szczególności z wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi II Wydziału Cywilnego w Ł. z dnia 12 marca 2013 roku, sygn. akt II C 441/12, dotyczącego sprawy przeciwko E. P., K. S. (1) i K. S. (2) o eksmisję. Sprzedający zobowiązał się w terminie 7 dni od daty podpisania umowy poinformować skutecznie wszystkich dłużników o zmianie wierzyciela. Sprzedający oświadczył, że łączna wartość wszystkich wierzytelności stanowiących przedmiot umowy wynosi 35.290.16 zł, w tym wierzytelność wobec pozwanych – 13.198,60 zł.

O zmianie właściciela pozwane dowiedziały się w kwietniu 2017 roku. W dniu 3 listopada 2017 roku powód wystosował do E. P. wezwanie do zapłaty, którym wezwał ją do natychmiastowej zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) oraz odsetek z tytułu opóźnienia w wysokości: 17.592,28 zł (zaległość z tytułu bezumownego korzystania z lokalu) oraz 729,60 zł (odsetki z tytułu niezapłaconych zaległości) - łącznie 18.321,88 zł – w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania na wskazany rachunek bankowy, z zagrożeniem, że w przypadku bezskuteczności wezwania, powód skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego, co narazi pozwane na dodatkowe koszty. Wezwanie zostało doręczone E. P. w dniu 8 listopada 2017 roku.

Według wyliczeń powoda zaległość w opłatach należności związanych z zajmowaniem lokalu nr (...) na dzień wniesienia pozwu wynosiła 17.592,28 zł.

Zarząd Lokali Miejskich Gminy Ł., w realizacji wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 12 marca 2013 roku, sygn. akt I C 441/12, nakazującego opróżnienie lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., skierował E. P. i K. S. (1) (skierowanie nr 163/2017/WE z dnia 24 lipca 2017 roku) do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...).

E. P. i K. S. (1) zajmowały lokal przy ul. (...) w Ł. do dnia 10 marca 2018 roku, tego dnia faktycznie wyprowadziły się z lokalu. W dniu 13 marca 2018 roku został podpisany protokół zdawczo - odbiorczy lokalu. E. P. podpisała się pod tym protokołem. Nie miała okularów, gdy podpisywała protokół, podpisała więc przedstawiony jej dokument. W jej

ocenie zadłużenie za lokal jest mniejsze. Nie była powiadamiana o cesji wierzytelności z dnia 15 marca 2017 roku, o zmianie właściciela dowiedziała się od córki.

W dniu 13 marca 2018 roku pomiędzy Spółką (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. („przejmujący”) a E. P. („zdająca”) sporządzony został protokół zdawczo - odbiorczy lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. W punkcie 9 strony protokołu wskazały, że „zaległość Zdającego na dzień przekazania Lokalu wynosi: 19.789,12 zł - opłata za bezumowne korzystanie z lokalu 1.183,35 zł - odsetki za zwłokę w zapłacie na dzień 13.03.2018 r. Łącznie: 20.972,47 zł”.

Czynsz za lokal wynosił ponad 500 zł miesięcznie i pozwane nie płaciły go przez wiele lat. Pozwane nie kwestionują wobec tego samej kwoty z tytułu bezumownego korzystania, lecz kwotę która należy się Spółce, przy czym nie wiedzą jaka jest łączna zaległość.

Według wyliczeń powoda zaległość w opłatach należności związanych z zajmowaniem lokalu nr (...) wynosiła 20.019,43 zł kwoty głównej na dzień 13 marca 2018 roku oraz 1.428,11 zł odsetek za opóźnienie w płatności kwoty głównej na dzień 22 maja 2018 roku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w przeważającej części.

Sąd meriti podkreślił, że podstawę prawną żądania powoda w niniejszej sprawie stanowi art. 18 ust. 1, art.18 ust.2 i art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1234, ze zm.). Przywołana norma stanowi, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Sąd podkreślił, że w niniejszej sprawie w stosunku do obu pozwanych zastosowanie ma przepis art. 18 ust. 3 ustawy; są one bowiem z mocy wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa z dnia 12 marca 2013 roku, w sprawie o sygn. akt II C 441/12 uprawnionymi do lokalu socjalnego, a Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia zajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) do czasu złożenia im przez Gminę Ł. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W tej sytuacji wysokość odszkodowania, jakiego może domagać się właściciel lokalu z tytułu bezumownego korzystania z lokalu jest ograniczona do czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu), jakie były lokator byłby zobowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Chodzi zatem o wysokość ostatniego czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu), do opłacania którego zobowiązany był lokator przed utratą tytułu prawnego do lokalu. Sąd meriti argumentował, że w świetle wyników postępowania dowodowego nie budziło wątpliwości, że zarówno E. P. jak i K. S. (1) zajmowały lokal bez tytułu prawnego. Z byłym (...) pozwane związane były zawartą w dniu 1 sierpnia 2010 roku umową najmu. Umowa ta, zgodnie z jej § 9, zawarta została na czas określony 12 miesięcy począwszy od dnia 1 sierpnia 2010 roku. Umowa ta wygasła więc z upływem okresu, na jaki została zawarta, czyli z dniem 31 lipca 2011 roku i jak wynika z bezspornych ustaleń nie została nigdy przedłużona. Tym samym od dnia 1 sierpnia 2011 roku pozwane zamieszkują w lokalu bez tytułu prawnego – nie są związane ważnym stosunkiem najmu, jak również nie posiadają prawa do używania lokalu na podstawie innego tytułu prawnego.

Źródłem powstania obowiązku odszkodowania wobec właściciela lokalu jest sam fakt zajmowania lokalu bez tytułu prawnego i niewywiązywanie się z obowiązku uiszczenia należności. Stąd w konsekwencji, nie mają znaczenia przyczyny, z powodu których osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego nie może lokalu opuścić, jak również przyczyny dla których nie uiszcza obciążającego ją odszkodowania równego czynszowi lub innych opłat za używanie lokalu, jakie byłaby obowiązana opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Nie ma więc znaczenia, czy okoliczności, które legły u podstaw nieopuszczenia lokalu i nieuiszczania należności zostały zawinione przez byłego lokatora czy też nie. Nawet całkowity brak możliwości przypisania winy nie zwalnia więc od obowiązku zapłaty odszkodowania. Nie ma również znaczenia, czy właściciel w związku z zajmowaniem lokalu przez byłego najemcę i nieuiszczaniem przezeń odszkodowania poniósł jakąkolwiek szkodę. W konsekwencji, o ile w drodze wyjątku nie występują przesłanki do zastosowania przepisu art. 5 k.c., w typowych sytuacjach nie ma możliwości zmniejszenia wysokości odszkodowania z uwagi na wystąpienie tych okoliczności, co oznacza, że osoba zajmując lokal bez tytułu prawnego nie może

doprowadzić do zwolnienia się z obowiązku uiszczania comiesięcznego odszkodowania, powołując się przy tym na jakiegokolwiek powody. Decydujące znaczenie w ocenie, czy właścicielowi przysługuje odszkodowanie, ma jedynie fakt zajmowania lokalu bez tytułu prawnego i nieuiszczanie odszkodowania. Te przesłanki odpowiedzialności pozwanych - w ocenie Sądu Rejonowego - zostały spełnione, co przesądza o odpowiedzialności pozwanych i o zasadności powództwa.

Sąd I instancji wskazał, że w toku postępowania pozwane zgłosiły trzy zasadnicze zarzuty względem skierowanego przeciwko nim roszczenia:

1. zarzut przedawnienia;
2. zarzut niewykazania roszczenia co do zasady i co do wysokości;
3. zarzut nieprzysługiwania wierzytelności stanowiącej przedmiot umowy cesji.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu Sąd Rejonowy podkreślił, że nie budzi wątpliwości, że odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego jest świadczeniem majątkowym. Ma ono przy tym charakter świadczenia okresowego, gdyż osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego do dnia jego opróżnienia zobowiązane są uiszczać odszkodowanie co miesiąc. Zgodnie zaś z dyspozycją art.118 k.c., jeśli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi dziesięć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Sąd argumentował, że świadczenie jest okresowe, jeśli polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna całość nie jest z góry określona. Odszkodowanie za bezpodstawne korzystanie z lokalu jest świadczeniem okresowym. Przedawnia się więc w krótszym, trzyletnim terminie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2012 roku, sygn. akt IV CSK 303/12, Legalis nr 561260). Sąd Rejonowy podkreślił, że dla oceny trafności zarzutu przedawnienia decydujące znaczenie ma fakt, że już po zgłoszeniu tego zarzutu, powód zmodyfikował żądanie pozwu wprost wskazując, że dochodzonej kwoty z tytułu odszkodowania domaga się za okres od dnia 1 marca 2016 roku i rozszerzył żądanie za kolejne miesiące już po wszczęciu postępowania. Wobec więc faktu, że ostatecznie sformułowane żądanie w ogóle nie obejmuje kwot za okres ponad trzech lat wstecz od zgłoszenia zarzutu przedawnienia, zarzut ten stał się bezprzedmiotowy, czego konsekwencją jest to, że zbędnym stało się rozważanie czy podpisanie przez pozwaną E. P. protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu z dnia 13 marca 2018 roku, zawierającego w § 9 wskazanie zaległości z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, stanowiło uznanie niewłaściwe, a więc czynność, której ziszczenie się skutkuje przerwaniem biegu przedawnienia roszczenia ( art. 122 § 1 pkt 2 k.c.).

Odnosząc się do zarzutu niewykazania roszczenia co do zasady i co do wysokości Sąd Rejonowy argumentował, że samoistnym, jedynym i wystarczającym źródłem roszczenia właściciela lokalu przeciwko byłemu lokatorowi jest sam fakt zajmowania lokalu bez tytułu prawnego połączony z nieuiszczaniem odszkodowania z tego tytułu. Sąd podkreślił, że pozwane nie kwestionowały faktu zajmowania lokalu przez cały okres objęty żądaniem, jak również, że w tym okresie nie uiszczały żadnych należności na rzecz właściciela. Pozwane wprost przyznały w swoich zeznaniach, że znany im był właściciel nieruchomości, wiedziały ile wynoszą opłaty związane z zamieszkiwaniem, miały również świadomość konieczności ich uiszczania. Już więc z prostego zsumowania wysokości comiesięcznej należności w wymiarze około 500 zł miesięcznie przez ilość miesięcy zajmowania lokalu, w świetle bezspornej okoliczności, że lokal ten był przez pozwane zajmowany od sierpnia 2011 roku stale i nieprzerwanie, uzyskuje się wartość nie mniejszą niż 42.000 zł. Zdaniem Sądu meriti nawet gdyby w świetle zeznań pozwanych przyjąć, kierując się względami społecznymi, że szczególnie trudna sytuacja życiowa czy wyjątkowe tragiczne zdarzenie, jak śmierć męża czy pozostawanie bez pracy, mogłyby stanowić czynniki usprawiedliwiające czasowe niewywiązywanie się z obowiązku uiszczania opłat za mieszkanie wobec właściciela, to okoliczności te nie pozwalają na akceptację stanu wieloletniego nieuiszczania należności. Sąd podkreślił, że pozwane celowo, z pełnym rozeznaniem i świadomością skutków podjęły decyzję o zaprzestaniu wywiązywania się ze swoich obowiązków wobec właściciela mieszkania, korzystając w istocie rzeczy darmo z tego towaru, posiadającego wymierną cenę rynkową. Z tych względów Sąd Rejonowy uznał, że zarzut o nieprzysługiwaniu roszczenia co do zasady nie zasługuje na podzielenie.

Odnosząc się do zarzutu niewykazania roszczenia co do wysokości Sąd Rejonowy podkreślił, że w obowiązującym kontradyktoryjnym modelu postępowania sądowego o rodzaju i zakresie roszczenia decyduje powód, a ciężar udowodnienia twierdzeń spoczywa na tej stronie, która je zgłasza (art. 6 k.c. w związku z art. 232 zdanie pierwsze k.p.c.). Zasada ta została wielokrotnie wyrażona przez Sąd Najwyższy (np. w uzasadnieniu wyroku z dnia 24 listopada 2010 roku, sygn. akt II CSK 297/10, LEX nr 970074). Jednakże reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być rozumiana w ten sposób, że zawsze, bez względu na okoliczności sprawy, spoczywa on na stronie powodowej (tak Sąd Najwyższy np. w wyroku z dnia 20 kwietnia 1982 roku, sygn. akt I CR 79/82, LEX nr 8416). Jeśli więc powód powołał okoliczności faktyczne, które uzasadniają uwzględnienie powództwa, wówczas nie wystarczą same gołosłowne zaprzeczenia pozwanego; to pozwany powinien udowodnić wskazywane fakty, narażając się na przegraną w procesie jako konsekwencję swojej bierności. Tym samym następuje odwrócenie ciężaru dowodu. Jeśli strona powodowa udowodniła fakty przemawiające za zasadnością powództwa, to wtedy na stronie pozwanej spoczywa ciężar udowodnienia ekscpecji i faktów uzasadniających - jej zdaniem - oddalenie powództwa. Nie może więc odnieść skutku w postaci dowodowego wykazania przez pozwanego podnoszonych okoliczności samo niezgadanie się z twierdzeniami powoda. Sąd meriti podkreślił, że taka właśnie sytuacja procesowa miała miejsce w niniejszej sprawie, bowiem powód wykazał, że E. P. i K. S. (1) zamieszkiwały w lokalu nr (...) przy ul. (...) przez cały objęty pozwem okres, jak również wskazał i należycie udokumentował wysokość comiesięcznych należności, jakie pozwane z tego tytułu obowiązane były ponosić. Podana przez powoda kwota comiesięcznych należności została potwierdzona przez pozwane w ich zeznaniach. W tej sytuacji, obowiązek wykazania, że wymiar należności odpowiadających stawce czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, jakie pozwane byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł w rozumieniu przepisu art.18 ust. 1 powołanej ustawy jest inny niż wskazany przez powoda, spoczywał na stronie pozwanej.

Odnosząc się do ostatniego zarzutu związanego z cesją wierzytelności Sąd Rejonowy wskazał, że pełnomocnik pozwanych zwrócił uwagę, że ostatecznie sformułowane żądanie strony powodowej dotyczy częściowo świadczenia z okresu, gdy właścicielem nieruchomości był R. D.. Pełnomocnik odniósł się do umowy cesji wierzytelności z dnia 15 marca 2017 roku i w odniesieniu do okresu sprzed cesji podniósł, że powód nie wykazał czy zbywcy przysługiwała objęta tą umową wierzytelność, zwłaszcza wobec faktu, że kwoty objętej cesją dotyczył wyrok zapadły w sprawie I C 417/16.

Oceniając skuteczność tego zarzutu Sąd Rejonowy wskazał, że powód skutecznie wykazał zawarcie umowy przelewu dotyczącego wierzytelności przysługujących zbywcy (cedentowi – poprzedniemu właścicielowi nieruchomości przy ul. (...)) z tytułu należności nieuiszczonych przez osoby zajmujące lokale w nieruchomości na rzecz nabywcy (cesjonariusza – powodowej Spółki jako obecnego właściciela przedmiotowej nieruchomości). Sąd meriti argumentował, że zgodnie z przepisem art. 509 k.c., wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania (§ 1). Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki (§2). W wyniku przelewu wierzytelności przechodzi na nabywcę ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi (teza wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 roku, sygn. akt V CKN 1542/00, Legalis nr 108778). Jest przy tym oczywiste, że z treści umowy przelewu zawartej przez strony musi wynikać jej przedmiot. Innymi słowy, skuteczność umowy przelewu wierzytelności uzależniona jest m.in. od skonkretyzowania przez strony wierzytelności będącej jej przedmiotem. Wierzytelność, która ma stanowić przedmiot rozporządzenia, powinna być w dostateczny sposób oznaczona (indywidualizowana). Dotyczy to przede wszystkim wyraźnego określenia stosunku zobowiązaniowego, którego elementem jest zbywana wierzytelność (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1999 r., sygn. akt III CKN 423/98, OSNC z 2005 nr 5, poz. 92), a zatem oznaczania stron tego stosunku, świadczenia oraz przedmiotu świadczenia. W ocenie Sądu Rejonowego powód wykazał przejście uprawnień przysługujących mu w stosunku do pozwanego, przedkładając na tę okoliczność stosowny dokument - umowę przelewu wierzytelności. Sąd Rejonowy podkreślił, że dla ważności samego przelewu nie ma zaś znaczenia zgoda dłużnika, co wprost wynika z treści przepisu art. 509 § 1 k.c. Tym samym, nie mogą pozwane skutecznie podnosić, że o zmianie właściciela dowiedziały się dopiero w kwietniu 2017 roku, a więc po upływie siedmiodniowego terminu od dnia zawarcia umowy, w jakim sprzedający zobowiązał się do „skutecznego poinformowania wszystkich

dłużników o zmianie wierzyciela”. Niepoinformowanie dłużnika o zmianie uprawnionego ma w świetle uregulowań kodeksowych (art. 512 i nast. k.c.) znaczenie jedynie w razie dokonania zapłaty na rzecz zbywcy. Rozważanie tej kwestii Sąd I instancji pominął wobec faktu, że pozwane nie dokonały żadnej zapłaty, ani na rzecz zbywcy (poprzedniego właściciela nieruchomości) ani na rzecz nabywcy – powodowej Spółki.

Sąd Rejonowy argumentował dalej, że skuteczność umowy przelewu wierzytelności uzależniona jest przede wszystkim od istnienia wierzytelności będącej jej przedmiotem. Sąd wskazał, że w toku postępowania dowodowego została ujawniona okoliczność, że poprzedni właściciel nieruchomości nie poinformował (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. o istnieniu prawomocnego już w chwili dokonywania cesji wyroku z dnia 26 sierpnia 2016 roku, wydanego przez tutejszy Sąd w sprawie o sygnaturze I C 417/16. Wyrokiem tym Sąd zasądził od Gminy Ł. na rzecz R. D. kwotę 13.583,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 marca 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 5.497 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Z treści uzasadnienia orzeczenia wynika, że dochodzona w powołanej sprawie kwota główna stanowi odszkodowanie za szkodę wyrządzoną przez niedostarczenie przez Gminę Ł. lokalu socjalnego byłym najemcom lokalu należącego do powoda, w oparciu o przepis art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 417 Kodeksu cywilnego – za okres od dnia 7 lutego 2013 roku do dnia 29 lutego 2016 roku. Rację ma więc strona pozwana, że w tym zakresie zbywcy nieruchomości – cedentowi R. D. nie przysługiwała już wierzytelność w stosunku do pozwanych E. P. i K. S. (1), co oznacza, że wierzytelności tej zbywca nie mógł skutecznie przelać na rzecz powodowej Spółki.

Sąd Rejonowy podkreślił, że jest związany żądaniem pozwu w jego ostatecznie zmodyfikowanej wersji, wyrażonej w piśmie procesowym z dnia 7 sierpnia 2018 roku, doręczonym stronie pozwanej przed terminem rozprawy z dnia 18 września 2018 roku. W piśmie tym powodowa Spółka ograniczyła żądanie, a w uzasadnieniu wprost wskazała, że dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwane z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) za okres od dnia 1 marca 2016 roku do lutego 2018 roku po 549,21 zł za każdy miesiąc i kwoty 230,31 zł za okres od 1 do 13 lutego 2018 roku, tj. do dnia faktycznego opuszczenia lokalu przez pozwane. Przyznała, że nabywając wierzytelność nie została poinformowana o uzyskaniu przez cedenta odszkodowania od Gminy Ł.. Sąd Rejonowy podkreślił, że ostateczne żądanie nie dotyczy kwoty, jaka została zasądzona na rzecz R. D. od Gminy Ł. wyrokiem tutejszego Sądu z dnia 26 sierpnia 2016 roku, w sprawie o sygn. akt I C 417/16. Zdaniem Sądu Rejonowego cesja, w zakresie tej części kwoty, która odnosi się do należności wobec zbywcy, a więc od marca 2016 roku, jest skuteczna i dotyczy wierzytelności przysługującej zbywcy za okres nieobjęty już przywołanym wyrokiem, do dnia sprzedaży nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego zarzuty podniesione przez pozwane były bezskuteczne.

Odnosnie dochodzonych odsetek Sąd Rejonowy wskazał, że żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynika z zobowiązania o charakterze bezterminowym. Wymagalność takiego roszczenia uzależniona od wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia. Sąd meriti podkreślił, że w orzecznictwie przyjęto, że przy braku oznaczenia terminu świadczenia, art. 481 k.c. wiąże powstanie stanu opóźnienia z wezwaniem do zapłaty (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2000 roku, sygn. akt III CKN 638/98, LEX nr 51370). Za wezwanie do zapłaty może być w szczególności uznane doręczenie odpisu pozwu lub innego pisma procesowego w toku postępowania sądowego, zawierającego ostateczne sprecyzowanie żądania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2012 roku, sygn. akt II PK 24/12, LEX nr 1232773). W konsekwencji odsetki za opóźnienie należy liczyć niezwłocznie po upływie terminu wskazanego w wezwaniu dłużnika do wykonania zobowiązania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 1989 roku, sygn. akt I CR 14/89, LEX nr 374465).

Sąd Rejonowy argumentował, że w rozpoznawanej sprawie powód wezwał pozwane do spełnienia części świadczenia, obejmującego okres od dnia 1 marca 2016 roku do końca października 2017 roku pismem z dnia 3 listopada 2017 roku, doręczonym pozwanym w dniu 8 listopada 2017 roku, wyznaczając jednocześnie 7 - dniowy termin na spełnienie świadczenia. Termin ten w zakresie kwoty za wskazany okres, czyli 10.984,20 zł (20 miesięcy x 549,21 zł) upłynął bezskutecznie w dniu 15 listopada 2017 roku. Z kolei o żądaniu w zakresie odszkodowania za następne cztery i pół miesiąca (od listopada 2017 roku do połowy marca 2018 roku – cztery miesiące x 549,21 zł+ za pół miesiąca - 230,31

zł) pozwane dowiedziały się z pisma procesowego z dnia 28 maja 2018 roku, zawierającego ostateczną modyfikację żądania, które zostało im doręczone w dniu 12 czerwca 2018 roku.

Sąd Rejonowy powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2015 roku wydaną w sprawie o sygn. akt III CZP 70/15 (OSNC z 2016 roku, nr 10, poz. 118), w której Sąd Najwyższy przesądził, że odpowiedzialność odszkodowawcza osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, przewidziana w art. 18 ust. 1 ustawy, ma charakter odpowiedzialności in solidum, stąd odpowiedzialność in solidum, co w praktyce oznacza, że zapłata dokonana na rzecz powoda przez jedną z pozwanych zwalnia drugą pozwaną do wysokości dokonanej zapłaty.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie przepisu art. 100 zdanie 1 k.p.c., zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozliczenia, mając na uwadze że powód wygrał sprawę w 67%. Sąd Rejonowy wskazał, że powód poniósł: 880 zł - tytułem opłaty od pozwu i 3.617 zł - kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą od pełnomocnictwa. Przysługuje mu zatem zwrot kosztów procesu w wysokości 3.013 zł, w tym 2.423 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, z tym zastrzeżeniem, że zapłata dokonana przez jedną z pozwanych zwalnia drugą pozwaną do wysokości zapłaty.

W punkcie 2. sentencji Sąd Rejonowy orzekł o częściowym umorzeniu postępowania, wskazując, że zgodnie z przepisem art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty (w całości albo w jakiegokolwiek części) bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem pozwu połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. W oparciu o przepis art. 203 § 4 k.p.c. sąd może uznać cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia za niedopuszczalne tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. Sąd meriti argumentował, że w piśmie procesowym z dnia 7 sierpnia 2018 roku powód cofnął pozew częściowo, tj. w zakresie ponad kwotę 13.411,35 zł bez zrzeczenia się roszczenia. Na terminie rozprawy w dniu 18 września 2018 roku pozwane wyraziły zgodę na powyższe częściowe cofnięcie pozwu. Wobec tego, uznając częściowe cofnięcie pozwu za dopuszczalne, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., Sąd I instancji umorzył postępowanie w sprawie ponad żądanie kwoty 13.411,35 zł.

W punkcie 3. Sąd rozliczył koszty pełnomocnika z urzędu strony pozwanej. Pozwane były w sprawie reprezentowane przez pełnomocnika z urzędu, którym ustanowiony został adwokat A. L.. O kosztach pomocy prawnej pełnomocnika pozwanych ustanowionego z urzędu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 29 ust.1 ustawy z dnia 16 maja 1982 roku o adwokaturze (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1184, ze zm.), ustalając ich wysokość na podstawie obowiązującego w dacie wszczęcia postępowania rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1714, ze zm.). - § 8 pkt 5 w zw. z § 4 ust. 3.

W punkcie 4. Sąd Rejonowy orzekł o kosztach sądowych, uznając stronę powodową za przegrywającą proces w zakresie, w jakim cofnęła pozew w stosunku do żądania zgłoszonego w pozwie i nakazał pobrać od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi kwotę 1.014,42 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od umorzonych części powództwa.

Apelację od wyroku wniosły pozwane, zaskarżając orzeczenie w części - tj. w zakresie pkt 1., w zakresie w jakim Sąd Rejonowy zasądził na rzecz powoda ponad kwotę 6.679,07 zł, tj. co do kwoty 6.732,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty oraz w części orzekającej o kosztach postępowania na rzecz strony powodowej wskazanych w pkt. 1. wyroku.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujące zarzuciły naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 509 k.c. poprzez błędną wykładnię treści umowy cesji wierzytelności z dnia 15 marca 2017 roku, polegającą na uznaniu, iż w efekcie zawarcia umowy cesji między powodem a poprzednikiem prawnym powoda doszło do przeniesienia określonej wierzytelności, która byłaby podstawą do wystąpienia przez powoda z roszczeniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) nr lok. 22/23 za okres od dnia 1 marca 2016 roku do dnia 8 marca 2017 roku, podczas gdy wierzytelność przejęta przez powoda ma charakter niesprecyzowany, w

szczególności zaś w przedmiotowej umowie cesji nie wskazano za jaki okres poprzednikowi prawnemu przysługiwała w/w wierzytelność (czy w szczególności był to okres pokrywający się z żądaniem samego pozwu), przy czym z samego zestawienia załączonego do zawartej umowy wynika wyłącznie jej wysokość, co doprowadziło w konsekwencji do naruszenia art. 6 k.c. i uznania, że powód udowodnił dochodzone roszczenie.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelujące wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części, tj. poprzez oddalenie powództwa w niniejszej sprawie ponad kwotę 6.679,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od tej kwoty oraz obciążenie stron kosztami proporcjonalnie do wyniku sprawy; a nadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania w tym kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez pełnomocnika będącego adwokatem za II instancję względnie o przyznanie pełnomocnikowi pozwanych kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez pełnomocnika będącego adwokatem za II instancję (pełnomocnik pozwanych złożył oświadczenie, że koszty te nie zostały uiszczone ani w całości, ani też w części).

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

#### Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na gruncie obowiązującego kodeksu postępowania cywilnego wyrażono pogląd, że jeżeli chodzi o zarzuty apelacji, to należałoby przyjąć, że są to przesłanki (przyczyny), na których jest oparty wniosek o zmianę lub uchylenie wyroku (T. Ereciński, *Apelacja w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2009, s. 77 i n. oraz (w:) *Kodeks postępowania cywilnego...*, t. 2, red. T. Ereciński, s. 90 i n.; T. Misiuk-Jodłowska (w:) J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2007, s. 477). W postępowaniu apelacyjnym skarżący ma pełną swobodę w przedstawianiu zarzutów apelacyjnych i może powoływać się na wszelkie powody zaskarżenia, które uważa za pożądane i odpowiednie z punktu widzenia swojego interesu; jedyne ograniczenie stanowią granice kompetencyjne sądu drugiej instancji. W praktyce chodzi o zarzuty związane z uchybieniami, których - w ocenie skarżącego - dopuścił się sąd pierwszej instancji w postępowaniu lub przy rozstrzyganiu sprawy. Rozróżnienie to nawiązuje do tradycyjnego podziału błędów sądu na błędy proceduralne i błędy orzeczenia związane z niewłaściwym zastosowaniem prawa materialnego. Pierwsze z nich związane są z postępowaniem sądu wbrew przepisom prawa procesowego; mogą one powstawać przez cały czas rozpoznawania sprawy. Przy ich rozpatrywaniu - podobnie zresztą jak w odniesieniu do błędów z drugiej grupy - należy zawsze wyjaśnić, czy cechują się one kauzalnością. Inaczej mówiąc, należy stwierdzić istnienie związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia, poza wypadkami naruszenia przepisów proceduralnych skutkujących nieważnością postępowania.

Sąd II instancji rozpoznając sprawę na skutek apelacji, nie jest związany podniesionymi w niej zarzutami naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55).

Podkreślić należy, że w obecnym modelu procedury cywilnej sąd odwoławczy nie ogranicza się wyłącznie do kontroli orzeczenia sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielnie ustalenia na podstawie materiału zebranego w sprawie. Dokonanie ustaleń faktycznych umożliwia bowiem sądowi drugiej instancji ustalenie podstawy prawnej wyroku, a więc dobór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnię oraz dokonanie aktu subsumcji. Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter merytoryczny (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 roku, sygn. III CZP 59/98, OSNC 1999/7-8/124; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55 i powołane tam orzecznictwo).

Apelacja pozwanych jako bezzasadna podlegała oddaleniu.



Ustalenia faktyczne Sądu I instancji, istotne dla rozstrzygnięcia, nie budzą żadnych wątpliwości. Stąd te ustalenia, jak i poczynione przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku rozważania prawne Sąd odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Wbrew stanowisku apelującego Sąd I instancji nie dopuścił się żadnych uchybień, które skutkowałyby koniecznością zmiany, bądź uchylenia zaskarżonego orzeczenia.

Nietrafny okazał się zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 65 k.c. w zw. z art. 509 k.c. poprzez błędną wykładnię treści umowy cesji wierzytelności z dnia 15 marca 2017 roku, polegającą na uznaniu, iż w efekcie zawarcia umowy cesji między powodem, a poprzednikiem prawnym powoda doszło do przeniesienia określonej wierzytelności, która byłaby podstawą do wystąpienia przez powoda z roszczeniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) nr lok. 22/23 za okres od 1 marca 2016 roku do dnia 8 marca 2017 roku. Zdaniem apelujących wierzytelność przejęta przez powoda ma charakter niesprecyzowany, w szczególności w przedmiotowej umowie cesji nie wskazano za jaki okres poprzednikowi prawnemu przysługiwała w/w wierzytelność.

Na wstępie wskazać należy, że przelew wierzytelności reguluje art. 509 k.c. Przelew wierzytelności (cesja) jest umową, na podstawie której dotychczasowy wierzyciel (cedent) przenosi wierzytelność ze swojego majątku do majątku osoby trzeciej (cesjonariusza). Przedmiotem przelewu co do zasady może być wierzytelność istniejąca, którą cedent może swobodnie rozporządzać. Powinna ona być też w dostateczny sposób oznaczona (zindywidualizowana). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 maja 1999 roku (sygn. akt III CKN 423/98, Biuletyn Sądu Najwyższego 2000/1 str. 1) konieczne jest wyraźne określenie stosunku zobowiązaniowego, którego elementem jest zbywana wierzytelność. Wymaga się oznaczenia stron tego stosunku zobowiązaniowego oraz przedmiotu świadczenia.

Zarzuty stawiane przez apelujące, jak słusznie zauważa powód w złożonej odpowiedzi na apelację, są powieleniem zarzutów zgłaszanych na etapie postępowania przed Sądem Rejonowym.

W niniejszej sprawie strona powodowa złożyła do akt sprawy umowę cesji wierzytelności z dnia 15 marca 2017 roku. Z treści punktu 2. umowy cesji wynika, że pierwotni wierzyciele (R. D. i B. D.) dokonali odpłatnej cesji wszystkich wierzytelności, przysługujących im z tytułu zarządzania nieruchomością położoną przy ul. (...) w Ł., objętą księgą wieczystą Kw nr (...), jak również wobec lokatorów i najemców zajmujących aktualnie oraz w przeszłości lokale położone w budynkach posadowionych na przedmiotowej nieruchomości z tytułu użytkowania zajmowanych lokali, w szczególności czynszu najmu oraz bezumownego korzystania z lokali - na rzecz Spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K..

Nie budzi wątpliwości, że w wyniku przelewu wierzytelności przechodzi na nabywcę ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 roku, sygn. akt V CKN 1542/00, Legalis nr 108778). Jest przy tym oczywiste, że z treści umowy przelewu zawartej przez strony musi wynikać jej przedmiot, co oznacza, że skuteczność umowy przelewu wierzytelności uzależniona jest m.in. od skonkretyzowania przez strony wierzytelności będącej jej przedmiotem. Wierzytelność, mająca stanowić przedmiot rozporządzenia, powinna być w dostateczny sposób oznaczona (zindywidualizowana), w tym winien być wyraźnie określony stosunek zobowiązaniowy, którego elementem jest zbywana wierzytelność (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1999 r., sygn. akt III CKN 423/98, OSNC z 2005 nr 5, poz. 92), a zatem winny być oznaczone strony tego stosunku, świadczenie oraz przedmiot świadczenia.

Podkreślenia wymaga, że skuteczność umowy przelewu wierzytelności uzależniona jest przede wszystkim od istnienia wierzytelności będącej jej przedmiotem. Nie ulega wątpliwości, że w chwili dokonywania cesji był wydany wyrok z dnia 26 sierpnia 2016 roku przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 417/16 z powództwa R. D. przeciwko Miastu Ł., którym to Sąd zasądził od Miasta Ł. na rzecz R. D. kwotę 13.583,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 marca 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 5.497 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Z załączonych akt sprawy I C 417/16 wynika, że roszczenie dotyczyło okresu od dnia 7 października 2013 roku do dnia 29 lutego 2016 roku (pозew - k. 2-6). Również z treści uzasadnienia

orzeczenia wynika, że dochodzona w powołanej sprawie kwota główna stanowi odszkodowanie za szkodę wyrządzoną przez niedostarczenie przez Gminę Ł. lokalu socjalnego byłym najemcom lokalu należącego do powoda, w oparciu o przepis art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 417 Kodeksu cywilnego – za okres od dnia 7 lutego 2013 roku do dnia 29 lutego 2016 roku. Oczywistym jest więc, że w tym zakresie zbywcy nieruchomości – cedentowi nie przysługiwała już wierzytelność w stosunku do pozwanych E. P. i K. S. (1), co oznacza, że wierzytelności tej zbywca nie mógł skutecznie przelać na rzecz powodowej Spółki. W piśmie procesowym z dnia 7 sierpnia 2018 roku, powód ograniczył żądanie, wskazując, że dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwane z lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) za okres od dnia 1 marca 2016 roku do lutego 2018 roku po 549,21 zł za każdy miesiąc i kwoty 230,31 zł za okres od dnia 1 lutego 2018 roku do dnia 13 lutego 2018 roku, tj. do dnia faktycznego opuszczenia lokalu przez pozwane. Zatem ostateczne żądanie w ogóle nie dotyczy kwoty, jaka została zasądzona na rzecz R. D. od Miasta Ł. wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2016 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 417/16.

Sąd Rejonowy słusznie uznał, że cesja, w zakresie tej części kwoty, która odnosi się do należności wobec zbywcy, a więc od marca 2016 roku, jest skuteczna i dotyczy wierzytelności przysługującej zbywcy za okres nieobjęty już przywołanym wyrokiem, do dnia sprzedaży nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, że cedentowi w chwili zawarcia umowy przelewu przysługiwała w stosunku do pozwanych wierzytelność o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od dnia 1 marca 2016 roku do dnia 8 marca 2017 roku (tj. do dnia poprzedzającego zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości), skoro pozwane (co nie było sporne) zamieszkiwały w lokalu i nie uiszczały w tym okresie opłat za korzystanie z niego. Skoro zatem wierzytelność ta istniała, to mogła stanowić przedmiot przelewu. Jednocześnie w punkcie 2. umowy cesji strony nie wykluczyły jakichkolwiek wierzytelności przysługujących zbywcy nieruchomości względem najemców i osób korzystających z lokali położonych na nieruchomości. Przepis powołanego punktu 2. umowy jest jednoznaczny i wynika z niego wprost, że przedmiotem odpłatnej cesji są wszystkie wierzytelności przysługujące R. i B. małżonkom D. z tytułu zarządzania nieruchomością, jak również wobec lokatorów i najemców zajmujących aktualnie oraz w przeszłości lokale w budynkach na przedmiotowej nieruchomości z tytułu użytkowania lokali (czynsz najmu lub odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali).

Jak wynika z treści z art. 65 § 2 k.c. zgodny zamiar stron jest najważniejszym kryterium, przy pomocy którego następuje wyjaśnienie znaczenia oświadczeń woli. Odwołuje się ono do uzgodnionych, faktycznych intencji stron co do skutków prawnych, oczekiwanych w związku z umową. Kolejnym szczególnym kryterium wykładni jest cel umowy, który można określić jako intencję stron co do osiągnięcia pewnego stanu rzeczy.

W przypadku oświadczenia ujętego w formie pisemnej (a taka sytuacja ma miejsce w przedmiotowej sprawie) sens oświadczeń woli ustala się na podstawie wykładni tekstu dokumentu. Podstawową rolę mają tu językowe normy znaczeniowe, ale także kontekst i związki znaczeniowe poszczególnych postanowień.

Jak już wyżej wskazano treść punktu 2. umowy cesji nie może budzić żadnych wątpliwości. Punkt 4. umowy stanowi zaś oświadczenie zbywcy o łącznej wartości wszystkich wierzytelności objętych umową i w żadnym wypadku nie jest ograniczeniem jej przedmiotu ujętego w punkcie 2. Jeżeli wartość ta byłaby niezgodna z przedmiotem umowy, to strony tej umowy mogłyby pomiędzy sobą dochodzić roszczeń związanych z ceną, natomiast w żaden sposób przepis ten nie daje żadnych uprawnień dłużnikom zbywców, którzy przenieśli przysługujące im wierzytelności na nabywcę.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 6 k.c. należy wskazać, że przepis art. 6 k.c. jest przepisem prawa materialnego, a nie procesowego, pozostaje on jedynie w związku z przepisami k.p.c. o dowodach. Ustanawia on bowiem podstawową regułę dowodową, zgodnie z którą ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Stąd jego naruszenie przez sąd orzekający mogłoby zostać podniesione skutecznie tylko wtedy, gdyby sąd błędnie określił rozkład ciężaru dowodowego i jego konsekwencje w procesie przy analizie zasadności powództwa opartego na konkretnym przepisie prawa materialnego. Taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Podnoszony zarzut okazał się więc bezzasadny. Sąd Okręgowy podziela w tym zakresie stanowisko Sądu meriti, nie widząc potrzeby jego ponownego przytaczania.

Powyższe prowadzi do konstatacji, że apelacja pozwanych stanowi jedynie polemikę z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego, które Sąd Okręgowy w pełni aprobuje.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanych jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (t. j. Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800, ze zm.) i zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, z tym zastrzeżeniem, że zapłata dokonana przez jedną z pozwanych zwalnia drugą pozwaną do wysokości dokonanej zapłaty.

Ponieważ apelujące na etapie postępowania apelacyjnego były reprezentowane przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu Sąd Okręgowy przyznał pełnomocnikowi pozwanych wynagrodzenie na podstawie § 8 pkt 4 w zw. § 16 ust. 1 pkt 1 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (tj. Dz.U. 2016 poz. 1714, ze zm.), uwzględniając kwotę należnego podatku od towarów i usług zgodnie z § 4 ust. 3 (kwota 738 zł x 2 pozwane = 1.476 zł) .