***Sygn. akt II Ca 63/13***

# WYROK
## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

| | |
|---|---|
| Przewodniczący: | SSO Dorota Gamrat-Kubeczak (spr.) |
| Sędziowie: | SO Sławomir Krajewski<br>SR del. Katarzyna Longa |
| Protokolant: | sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 września 2013 roku w S.

sprawy z powództwa P. S.

przeciwko M. K. (1), M. K. (2) i M. K. (3)

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powodowej Gminy M. S.

o wydanie lokalu mieszkalnego i zapłatę

na skutek apelacji wniesionych przez powoda i interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 24 września 2012r., sygn. akt I C 491/11

1. ***zmienia zaskarżony wyrok w punkcie IV w ten sposób, że zasądza od pozwanych M. K. (1) i M. K. (2) solidarnie na rzecz powoda P. S. kwotę 4320 zł (cztery tysiące trzysta dwadzieścia złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2012r. i oddala powództwo w pozostałej części;***

2. ***oddala apelację powoda w pozostałym zakresie;***

3. ***oddala apelację interwenienta ubocznego;***

4. ***nakazuje wypłacić adwokatowi Ł. S. od Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S. kwotę 1474 zł (tysiąc czterysta siedemdziesiąt cztery złote) tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. ***II Ca 63/13***

# UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 września 2012 r. o sygn. I C 491/11 Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa P. S. przeciwko M. K. (2), M. K. (1) i M. K. (3) przy udziale Gminy M. S. jako interwenienta ubocznego po stronie powodowej:

nakazał pozwanym M. K. (2), M. K. (1) i M. K. (3), aby opróżnili i wydali powodowi P. S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) (I), ustalił, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (II), wstrzymał wykonanie wyroku w pkt I do czasu zaoferowania pozwanym przez Gminę M. S. lokalu socjalnego (III), oddalił powództwo o zapłatę (IV), odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu o wydanie lokalu mieszkalnego (V), przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie na rzecz adwokata Ł. S. kwotę 3099,60 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu (VI).

***Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych:***

Od 1999 r. P. S. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Następnie Sąd ustalił, że P. S. w dniu 7 stycznia 2008 r. w formie aktu notarialnego zawartym przed notariuszem M. O. w dniu 7 stycznia 2008 r., rep. A nr 188/2008 udzielił R. B. (1) pełnomocnictwa do sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), w tym do meldowania i wymeldowywania P. S. oraz dowolnych osób z przedmiotowego lokalu na warunkach i według uznania pełnomocnika.

Dalej Sąd ustalił, że aktem notarialnym zawartym przed notariuszem M. O. z dnia 30 października 2008 roku, rep. A nr 17202/2008, P. S., reprezentowany przez R. B. (1) na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego przez notariusza M. O. z dnia 7 stycznia 2008 roku, rep. A nr 188/2008, zawarł przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) z P. G.. Cenę sprzedaży przedmiotowego lokalu strony ustaliły na kwotę 25.000 zł, a termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 grudnia 2008 r. P. G. wręczył R. B. (1) działającemu w imieniu i na rzecz P. S. kwotę 1.500 zł tytułem zadatku.

Sąd ustalił także, że M. K. (1) umówił się z R. B. (1), iż sprzeda on mieszkanie zajmowane przez pozwanego i jego rodzinę przy ul. (...) w S. i nabędzie na jego rzecz inny, mniejszy lokal mieszkalny. W związku z tym M. K. (1) udzielił R. B. (1) stosowne pełnomocnictwo. R. B. (1) sprzedał mieszkanie położone przy ul. (...) w S. i poinformował o tym fakcie M. K. (1), następnie poinformował M. K. (1), iż może wprowadzić się do mieszkania przy ul. (...) w S., a akt własności do tego lokalu otrzyma, jeśli będzie dysponował kwotą około 1.000 zł, gdyż tak kształtują się koszty sporządzenia aktu notarialnego przez notariusza. Do momentu aż M. K. (1) zgromadziłby kwotę potrzebną na sporządzenie aktu notarialnego R. B. (1) zobowiązał się regulować czynsz za przedmiotowe mieszkanie. R. B. (1) zameldował w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w S. M. K. (1) oraz jego syna M. K. (2), który po opuszczeniu Zakładu Karnego w 2009 r. zamieszkał w mieszkaniu przy ul. (...) w S..

Dalej Sąd ustalił, że R. B. (1) odstąpił od transakcji sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S..

Następnie Sąd ustalił, że po wniesieniu do Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. powództwa przeciwko P. S. o zapłatę zaległości powstałych z tytułu nieopłacenia czynszu za lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...), powód zorientował się, iż nadal przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Aktem notarialnym zawartym przed notariuszem M. O. z dnia 16 marca 2011 r. P. S. odwołał pełnomocnictwo udzielone R. B. (1).

Przed wytoczeniem powództwa w przedmiotowej sprawie (we wrześniu 2010 r.) P. S. zażądał od pozwanych, aby opróżnili sporny lokal mieszkalny.

Sąd ustalił także, że pismem z dnia 17 marca 2011 r. P. S. zwrócił się do Prezydenta Miasta S. o wymeldowanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. M. K. (1) i M. K. (2) oraz innych osób zameldowanych w przedmiotowym

lokalu, albowiem nie ma możliwości wstępu do przedmiotowego lokalu i jednocześnie zmuszony jest pomieszkiwać u znajomych i na dworcach.

Aktualnie powód P. S. nie ma stałego miejsca zamieszkania, komornik sądowy zajął jego rentę na poczet regulowania zaległości czynszowych za lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...). Powód nie uiszcza czynszu za przedmiotowy lokal.

Sąd ustalił też, że lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. zajmują M. K. (1), M. K. (2) oraz M. K. (3). M. K. (2) prowadzi wspólne gospodarstwo domowe wraz z ojcem M. K. (1) oraz siostrą M. K. (3), nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w S., ani nie pobiera zasiłku dla bezrobotnych. Obecnie nie korzysta z pomocy w Miejskim Ośrodku Pomocy Rodzinie w S.. Utrzymuje się z prac dorywczych, gdzie maksymalnie osiąga dochód w kwocie 600-700 zł. M. K. (3) otrzymuje rentę socjalną w kwocie ok. 400 zł miesięcznie, jest ubezwłasnowolniona całkowicie, a jej opiekunem prawnym jest ojciec M. K. (1). M. K. (1) nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w S., ani nie pobiera zasiłku dla bezrobotnych. Obecnie nie korzysta z pomocy w Miejskim Ośrodku Pomocy Rodzinie w S.. Utrzymuje się z prac dorywczych, z których miesięcznie osiąga dochód w kwocie 500-600 zł.

Pozwani M. K. (1), M. K. (3) oraz M. K. (2) nie mają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu, do którego mogliby się przeprowadzić.

Sąd Rejonowy stwierdził, że wytoczone powództwo o wydanie lokalu mieszkalnego zasługiwało na uwzględnienie, a żądanie zapłaty podlegało oddaleniu.

Rozważając podstawę prawną powództwa Sąd Rejonowy wskazał na treść 222 § 1 kc w zw. z art. 251 kc oraz treść art. 1, 2 ust. 1 pkt 1, 14 ust. 1 i ust. 3 i 14 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Podkreślił, że analiza okoliczności sprawy doprowadza do wniosku, że pozwani aktualnie nie dysponują skutecznym prawem tamującym roszczenie powoda o wydanie spornego lokalu, ponieważ jego właścicielem jest P. S..

Sąd Rejonowy uznał, że pozwanych z powodem łączyła umowa nienazwana i uwzględniając okoliczności sprawy uznać należało, iż stosunek ten ustał, po zakomunikowaniu pozwanym przez powoda braku zgody na dalsze ich zamieszkiwanie, co nastąpiło we wrześniu 2010 r. Zdaniem tego Sądu pozwany M. K. (1) nabywając lokal mieszkalny od pełnomocnika powoda R. B. (2) był przekonany, iż posiada tytuł do tego lokalu, natomiast stosowne dokumenty potwierdzające ten fakt, miał otrzymać, jeśli uzbiera pieniądze niezbędne na pokrycia kosztów notarialnych. Zdaniem Sądu Rejonowego pozwani w oparciu o ustalenia dokonane wówczas z pełnomocnikiem powoda nabyli tytuł prawny do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

Sąd Rejonowy uznał, iż wobec pozwanej M. K. (3) oraz M. K. (1) istnieje obligatoryjny nakaz orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego z art. 14 ust. 4 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Pozwana M. K. (3) jest bowiem ubezwłasnowolniona, zaś M. K. (1) jest jej opiekunem prawnym. Sąd uznał także, iż wobec pozwanego M. K. (2) istnieje obligatoryjny nakaz orzeczenia uprawnienia do lokalu socjalnego z art. 14 ust. 4 pkt 6 cytowanej ustawy, ponieważ nie posiada on stałego zatrudnienia, utrzymuje się z nieregularnego wynagrodzenia z wykonywanych prac dorywczych i nie posiada stałego źródła dochodów. W konsekwencji, zdaniem Sądu Rejonowego pozwany spełnia kryteria dochodowe do uzyskania lokalu socjalnego jakie określiła Rada Miasta S. w uchwale nr VI/114/03 z dnia 9 czerwca 2003 r. w § 4 ust. 1 pkt 2, ponieważ jego dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych – która od dnia 1 marca 2011 r. wynosi 728,18 zł miesięcznie.

Odnośnie zaś kwestii odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu socjalnego, Sąd Rejonowy przyjął, że powód nie uzyskał w objętym sporem okresie prawomocnego orzeczenia eksmisyjnego w stosunku do pozwanych, stąd podstawę prawną dochodzonego pozwem odszkodowania stanowił przepis art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zdaniem tego Sądu ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na powodzie. Powód określił wysokość czynszu na poziomie 360 zł, zaś Sąd Rejonowy uznał, że rozstrzygnięcie tej kwestii wymaga wiadomości specjalnych,

a sam powód nie złożył wniosku o powołanie biegłego. Sąd pierwszej instancji uznał, że nie mógł oprzeć swoich ustaleń w oparciu o twierdzenie powoda, co do miesięcznej wysokości czynszu za sporny okres, ponieważ samo twierdzenie strony powodowej nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą. Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwani nie zgodzili się z żądaniem pozwu a więc należało uznać tym samym, że kwestionują twierdzenia i zasadność żądania strony powodowej.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że powód nie podjął odpowiedniej inicjatywy dowodowej w celu wykazania zasadności jego żądania o zapłatę za bezumowne korzystanie z lokalu, dlatego też roszczenie w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód.

Powód w apelacji zaskarżył wyrok w części co do pkt II, III i IV i zarzucił mu:

1) obrazę art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, iż pozwani są lokatorami, a tym samym przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego,

2) obrazę art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, iż powód nie wykazał zasadności żądania odszkodowania.

Wskazując na powyższe, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych M. K. (2), M. K. (1) i M. K. (3) na rzecz powoda P. S. kwoty 15840 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty: 10440 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, 5400 zł od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia zapłaty. Ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu powód podał, że nie można uznać, że pozwani dysponowali tytułem prawnym do lokalu przy ul. (...) w S.. Nie wykazali oni bowiem, że otrzymali oni jakikolwiek dokument potwierdzający prawo własności lub inny tytuł do przedmiotowego lokalu. Zdaniem powoda takim dowodem nie może być ustalenie pomiędzy pozwanym, a R. B. (1). Samo zaś zameldowanie nie potwierdziło tego, że dysponują oni jakimkolwiek tytułem prawnym do tego lokalu.

W odniesieniu do drugiego zarzutu powód podniósł, że kwota 360 zł stanowi comiesięczny czynsz jaki powód jest obowiązany zapłacić na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Powód dochodził zapłaty tylko i wyłącznie tej kwoty, albowiem nie mógł on korzystać z mieszkania z uwagi na fakt, iż było ono zajmowane przez pozwanych. Pomimo tego, że pozwani zajmowali mieszkanie, to nie uiszczali z tego tytułu żadnych opłat. Powód dołączył także zestawienie należności z tytułu użytkowania lokalu przy ul. (...) w S. za lata 2008-2012.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł także interwenient uboczny i zaskarżył wyrok w części dotyczącej punktu II oraz III i zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1) naruszenie prawa materialnego, a konkretnie art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie i ustalenie pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego,

2) naruszenie prawa materialnego, a konkretnie art. 14 ust. 1 pkt 2 i 5 oraz 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez uznanie, że pozwanym obligatoryjnie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, w konsekwencji czego sąd wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu mieszkalnego przy ul. (...) do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,

3) błąd w ustaleniach faktycznych poprzez nieustalenie, że pozwani samowolnie zajmowali przedmiotowy lokal.

Wniósł on o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego w związku z czym wykonanie wyroku nie zostanie wstrzymane do czasu zaoferowania pozwanej M. K. (3) przez Gminę M. S. lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz interwenienta ubocznego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku w punkcie II oraz III i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji interwenient uboczny podał, że przy ocenie czy pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego Sąd powinien uwzględnić treść art. 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym art. 14 ust. 4 ustawy nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Zdaniem interwenienta ubocznego okoliczności te nie zachodzą w stosunku od pozwanych. Wyłączenie zaś stosowania w stosunku do pozwanych art. 14 ust. 7 ustawy powoduje, że osobom tym nie należy się obligatoryjne przyznanie prawa do lokalu socjalnego. Nadto, podkreślił, że pozwanym nie przysługiwał status lokatora, ponieważ pełnomocnictwo udzielone R. B. (1) nie obejmowało umocowania do zawierania umów najmu lokalu mieszkalnego. Jego zdaniem pozwani nie mogli być uznani za lokatorów w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, w związku z czym mógł mieć zastosowanie art. 24 przedmiotowej ustawy.

W odpowiedzi na apelację powoda interwenient uboczny wskazał, że podtrzymuje swoje stanowisko odnośnie zaskarżenia punktu II i III wyroku oraz popiera zarzuty apelacji powoda. Podkreślił, że pozwani nie posiadali jakiegokolwiek tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, a więc nie byli oni lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ani nie posiadali do niego innego tytułu prawnego. Zaznaczył nadto, że wobec pozwanych nie zachodziła podstawa do orzeczenia o lokalu socjalnym. Podkreślił także, że przepisy art. 14 i 15 ustawy o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

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

Apelacja powoda okazała się częściowo zasadna, co w konsekwencji doprowadziło do zmiany zaskarżonego orzeczenia w punkcie IV. W pozostałym zakresie apelacja powoda podlegała oddaleniu.

Apelacja interwenienta ubocznego okazała się nieuzasadniona w całości.

W ocenie Sądu odwoławczego, Sąd pierwszej instancji prawidłowo zebrał materiał dowodowy i na podstawie jego wszechstronnej i wnikliwej analizy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne z wyjątkiem wskazanym poniżej.

Jednakże ponowne rozpoznanie sprawy w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji prowadzi do odmiennych wniosków w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Dodatkowo Sąd Okręgowy poszerzył ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji uznając, że powód uiszczał tytułem czynszu za lokal przy ul. (...) kwotę 360 zł. Czynsz ten nie był uiszczany przez pozwanych. Wezwanie pozwanych do zapłaty nastąpiło w dniu 30 czerwca 2011 r. poprzez doręczenie pozwanemu M. K. (1) odpisu pozwu (dowody: - zeznania powoda P. S. k. 163-164, dowód doręczenia odpisu pozwu, k. 74).

Przechodząc od rozprawy z zarzutami apelacji wskazać należy, że zarzut obrazy art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, iż pozwani są lokatorami, a tym samym przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego okazał się chybiony i nie zasługiwał na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podzielił w tym zakresie w całości wywody prawne poczynione przez Sąd Rejonowy. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 1 przedmiotowej ustawy przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Jest to definicja bardzo

istotna, albowiem przesądza o zakresie stosowania przedmiotowej ustawy. Pozwani zostali uznani za lokatorów w rozumieniu tej ustawy. W przepisach ustawy brak jest warunku co do tego, że używanie lokalu musi być odpłatne, a więc lokatorem jest też osoba, która korzysta z niego na podstawie umowy użyczenia (E. K., Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz, wyd. ABC, 2011, lex). Pozwani bowiem na podstawie ustaleń poczynionych z pełnomocnikiem powoda nabyli tytuł prawny do przedmiotowego lokalu.

Zawartą między pełnomocnikiem powoda, a pozwanymi umowę należy rozpatrywać na płaszczyźnie przepisów o umowie użyczenia. Zgodnie z treścią art. 710 k.c. „Przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy". Ustawa nie wymaga do oddania rzeczy w użyczenie legitymowania się tytułem własności. Użyczającemu wystarczy taki tytuł do rzeczy, aby móc ją oddać biorącemu w użyczenie (tak: Z. Gawlik, Komentarz do art. 70 Kodeksu cywilnego, lex). W doktrynie zaznacza się, że umowa ta ma charakter nieodpłatny i może być zawarta także w sposób dorozumiany. Pełnomocnictwo udzielone R. B. (1) przez powoda było bardzo szerokie i obejmowało między innymi umocowanie do zawarcia umowy użyczenia i zawierania wszelkich umów cywilnoprawnych dotyczących lokalu (k. 8-10). Pozwani podnosili, że na podstawie ustaleń z pełnomocnikiem powoda nie musieli uiszczać opłat za mieszkanie i to nie tylko tytułem wynagrodzenia za korzystanie rzeczy, ale także zostali zwolnieni z ponoszenia zwykłych kosztów utrzymania mieszkania, jak opłaty do spółdzielni. Niewątpliwie umowa miała charakter nieodpłatny, a pozwani uzyskali określone uprawnienia.

Słusznie powód zarzucił w apelacji, że Sąd Rejonowy dopuścił się obrazy art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, iż powód nie wykazał zasadności żądania odszkodowania. Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 przedmiotowej ustawy „Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie". Stosownie do treści art. 18 ust. 2 tej ustawy „Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego". Zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ma miejsce, gdy wygasa stosunek prawny lub zostaje rozwiązana umowa z danymi osobami, które mimo to w sposób bezprawny nie opuszczają zajmowanego lokalu. Przy ustalaniu wysokości tego odszkodowania należy brać pod uwagę czynsz, jaki właściciel mógłby uzyskać, gdyby lokal został, np. wynajęty innym osobom niż te, które nie uiszczały z tego tytułu opłat (E. K. (2), Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz, lex). Wysokość szkody zależy od indywidualnych okoliczności każdej sprawy, a przede wszystkim od warunków, na jakich właściciel, na określonym rynku najmu mógłby wynająć konkretne mieszkanie, w tym od możliwości wliczenia do czynszu opłat niezależnych od właściciela ponoszonych przez niego za dostawy do lokalu prądu, energii gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych (tak: uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 marca 2013 r., sygn. I ACa 61/13).

Sąd pierwszej instancji podniósł, że ustalenie wysokości należnego odszkodowania wymaga wiadomości specjalnych, zaś powód nie złożył stosownego wniosku o powołanie biegłego. Sąd pierwszej instancji przyjął nadto, że nie mógł oprzeć swoich ustaleń w oparciu o twierdzenie powoda. Dodatkowo Sąd Rejonowy podkreślił, że w myśl art. 278 § 1 k.p.c. w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron, co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii.

Wywody Sądu Rejonowego dotyczące konieczności powołania biegłego co do tej kwestii nie są niezasadne. Oceny w zakresie należnego powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu Sąd pierwszej instancji mógł dokonać samodzielnie, bez narażenia się na zarzut wkroczenia w sferę wiedzy specjalistycznej. Kwestia oceny wysokości należnego odszkodowania w kontekście jej uzasadnienia i żądanej kwoty nie wymagała bowiem takiej wiedzy. Powód złożył w tym zakresie stosowne zeznania, które winny być przez Sąd Rejonowy uczynione podstawą rozważań w zakresie przyznania odszkodowania. Z zeznań tych jasno wynika, że miesięczny czynsz za mieszkanie na rzecz spółdzielni wynosi 360 zł (k. 164). W skład tej kwoty wchodzi opłata za wodę i centralne ogrzewanie. Pozwani na tej samej rozprawie stwierdzili, że oni nie godzą się jej płacić, ale nie dlatego, że kwestionowali wysokość tej opłaty, lecz dlatego, że ich zdaniem opłat winien dokonywać p. B.. Z uwagi na to, że pozwani nie zakwestionowali

wysokości opłaty na rzecz spółdzielni, lecz tylko stwierdzili, że nie czują się zobowiązani do jej uiszczania, Sąd pierwszej instancji miał pełne prawo ustalić wysokość tego odszkodowania w oparciu o zeznania powoda. Zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego należało przyjąć, że wysokość czynszu jaki właściciel może uzyskać za lokal na wolnym rynku odpowiada co najmniej kwocie, jaką sam jest zobowiązany uiszczać w związku z jego utrzymaniem. Nikt bowiem nie wynajmuje mieszkania poniżej kosztów jego utrzymania. Zatem kwota miesięcznego czynszu w wysokości 360 zł znalazła oparcie w materiale dowodowym w postaci zeznań powoda. Dowód z przesłuchania powoda jest bowiem środkiem dowodowym, z którego Sąd winien w tej kwestii skorzystać.

W ocenie Sądu Okręgowego odszkodowanie na rzecz powoda winno być naliczane od momentu wezwania pozwanych do zapłaty, którym w niniejszej sprawie było doręczenie odpisu pozwu. Powód nie przedstawił dowodów, aby wcześniej wzywał pozwanych do zapłaty z tego tytułu wskazując wysokość żądanej kwoty. Podkreślić należy, że do momentu wezwania pozwani mogli pozostawać w przekonaniu o trwaniu porozumienia w tym zakresie zawartego z pełnomocnikiem powoda. Sąd Okręgowy zasądził zatem odszkodowanie za 2011 r. za miesiące od lipca do grudnia, natomiast za 2012 r. – od stycznia do 30 czerwca. Łącznie zasądzone zostało odszkodowanie za okres 12 miesięcy, a więc w kwocie 4320 zł (360 zł x 12 miesięcy). Roszczenie odsetkowe znajduje oparcie w treści art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Stosownie do treści art. 455 k.c. „Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest określony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania". Odsetki zostały zasądzone od 1 lipca 2012r. zgodnie z żądaniem powoda w tym względzie.

Trafnie interwenient uboczny podniósł, iż Sąd Rejonowy nie rozważał w niniejszej sprawie zastosowania art 14 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, a także zastosował art 14 ust 4 ustawy. Uchybienie to nie prowadzi jednak do negatywnej oceny rozstrzygnięcia w zakresie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego. Stosownie do treści powołanego przepisu art. 14 ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Przepis ust 4 art 14 stanowi zaś o obligatoryjnych przesłankach ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego. O ile zatem Sąd rozstrzyga o eksmisji osób z lokali nie będących lokalami komunalnymi czy spółdzielczymi (zajmowanymi na podstawie umowy ze spółdzielnią), jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, nie zachodzi obowiązek ustawowy ustalenia uprawnienia tych osób do lokalu socjalnego, nawet jeżeli spełniają kryteria określone w art 14 ust 4. Taka regulacja nie uniemożliwia jednak ustalenia tego uprawnienia w oparciu o ogólny przepis art. 14 ust 1 i 3 ustawy. Stanowi on, że wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Podkreślić należy bowiem szczególną sytuację pozwanych. Pozwana M. K. (3) jest ubezwłasnowolniona całkowicie, zaś funkcję jej opiekuna prawnego sprawuje pozwany M. K. (1). Pozwani M. i M. K. (2) nie posiadają stałego zatrudnienia, utrzymują się z nieregularnego wynagrodzenia z wykonywanych prac dorywczych, nie posiadają też stałego źródła dochodów. Nie można tutaj pominąć także okoliczności towarzyszących zamieszkaniu pozwanych w lokalu powoda i faktu, że nie mają możliwości zabezpieczenia swoich potrzeb mieszkaniowych poza lokalem. W tej sytuacji orzeczenie ich eksmisji bez uprawnienia do lokalu socjalnego skazywało by pozwanych na bezdomność.

Na końcu Sąd Okręgowy uznał, że nie zasługiwał na uwzględnienie podnoszony przez interwenienta ubocznego zarzut błędu w ustaleniach faktycznych poprzez nieustalenie, że pozwani samowolnie zajmowali przedmiotowy lokal. Jak to już wyżej zaznaczył Sąd drugiej instancji, strony początkowo łączyła umowa, która została zawarta przez pozwanych z pełnomocnikiem powoda. Strony miały prawo sądzić, że umowa ta jest zawarta zgodnie z wolą właściciela do czasu, aż powód zakomunikował im, że żąda, aby opuścili sporny lokal. Nie można więc przyjąć, że w tym zakresie nastąpił błąd w ustaleniach faktycznych. Ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji są prawidłowe i podlegały uzupełnieniu

jedynie w kwestii dotyczącej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Tym samym nie potwierdził się zarzut podnoszony przez interwenienta ubocznego.

Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił pkt IV zaskarżonego orzeczenia w ten sposób, że zasądził od pozwanych M. K. (1) i M. K. (2) solidarnie na rzecz powoda P. S. kwotę 4320 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2012 r. i oddalił powództwo w pozostałej części.

W punkcie 2 wyroku Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda w pozostałym zakresie. W punkcie 3 wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację interwenienta ubocznego. W punkcie 4 wyroku Sąd Okręgowy nakazał wypłacić adwokatowi Ł. S. od Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie 1474 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Podstawę przyznania wynagrodzenia dla adwokata stanowił § 2 ust. 1-3, § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 i § 19 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 (Dz. U. z 2013 r., nr 461).