

Sygn. akt II Ca 836/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 sierpnia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Mariusz Broda

po rozpoznaniu w dniu 19 sierpnia 2020 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko K. M., J. M. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda Gminy O.

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim

z dnia 2 marca 2020 r. sygn. I C 617/19 upr

oddala apelację.

ZARZĄDZENIE

(...)

19.08.2020r.

Sygn. akt II Ca 836/20

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2.03.2020r. Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim oddalił powództwo Gminy O. przeciwko K. M. i J. M. (1) o zapłatę kwoty 2608,45 zł – z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Podstawy faktyczne i prawne takiego rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji przedstawił w pisemnym uzasadnieniu (k.137-141).

Wyrok w całości zaskarżył powód. W wywiedzionej apelacji, podnosząc zarzuty szczegółowo w niej opisane (k.148-149), wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Pozwani nie zajęli żadnego stanowiska w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że data wywiedzenia apelacji determinowała rozpoznanie tego środka odwoławczego na podstawie przepisów kpc w brzmieniu aktualnie obowiązującym (art. 9 ust. 2; art. 9 ust. 4 a contrario - ustawy z dnia 4.07.2019r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw – Dz.2019.1469), tj. w trybie uproszczonym, na posiedzeniu niejawnym, wobec braku wniosku o przeprowadzenie rozprawy (art. 374 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc).

Z kolei konsekwencją rozpoznania sprawy w postępowaniu uproszczonym, było sporządzenie niniejszego uzasadnienia z uwzględnieniem wymogów w granicach określonych w art. 505¹³ § 2 kpc.

Apelacja okazała się niezasadna.

Zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Z treści pisma procesowego powoda z dnia 14.10.2019r. – k. 111-113 (do którego także odwołuje się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy) jednoznacznie wynika, że dochodzona w niniejszym postępowaniu kwota (2608,45 zł) stanowiła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu mieszkalnego przy ul. (...), za okres od 1.01.2011r. do 27.04.2012r. Ze wskazanych w tym piśmie niespornych twierdzeń samego powoda, wynika i to, że pierwotnie wyłącznie korzystającym z tego lokalu był J. M. (2), który zmarł w dniu 26.12.2010r. i taki stan miał miejsce do tej daty. Niekwestionowane przez skarżącego ustalenia Sądu Rejonowego wskazują również na to, że tylko i wyłącznie J. M. (2) łączyła z powodem umowa najmu przedmiotowego lokalu, która z dniem 31.03.2018r. została wypowiedziana, a zatem do śmierci zajmował go już bez żadnego tytułu prawnego. Oczywistym jest i to, że pozwanych nie łączyła z powodem żadna umowa najmu tego lokalu. Powód zatem przyjął założenie, że pozwani objęli lokal we władanie po śmierci w/w, tj. od dnia 1.01.2011r., dochodząc do przekonania, że podstawą prawną dochodzenia roszczenia za wskazany wyżej okres winien być art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Taką też podstawą prawną rozważył Sąd pierwszej instancji, przy czym stwierdził, że powód nie wykazał, by pozwani zajmowali przedmiotowy lokal w okresie ostatecznie objętym żądaniem pozwu i z tych względów uznał powództwo za niezasadne.

Przepis art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego w ogóle nie mógł mieć zastosowania w tym niespornym stanie faktycznym niniejszej sprawy (w zakresie wyżej przytoczonym). Przy czym jest tak nie dlatego, że powód nie wykazał zajmowania lokalu przez pozwanych, a już tylko z tej przyczyny, że prawidłowa wykładnia tego przepisu nie pozwala na zastosowanie go do sytuacji, w której osobę ewentualnie zajmującą lokal bez tytułu prawnego, wcześniej nie wiązał z właścicielem żaden stosunek najmu, a także osoba ta nie wywodziła wcześniej swoich praw do tego lokalu ze stosunku obligacyjnego, do nawiązania którego doszło w pierwotnym najemcą (np. podnajem, użyczenie).

Powyzsza konstatacja znajduje utrwalone już potwierdzenie w orzecznictwie. W uzasadnieniu uchwały z dnia 5.12.2019r., III CZP 35/19 Sąd Najwyższy w szczególności wskazał, że obecnie nie budzi wątpliwości pogląd, iż odpowiedzialność oparta na art. 18 ust. 1 u.o.p.l. ma charakter kontraktowy i jest realizowana na zasadach określonych w art. 471 k.c., wobec naruszenia obowiązku zwrotu lokalu po zakończeniu stosunku prawnego uzasadniającego uprzednio korzystanie z niego (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008, Nr 12, poz. 137, z dnia 21 października 2015 r., III CZP 70/15, OSNC 2016, Nr 10, poz. 118, z dnia 8 listopada 2019 r., III CZP 28/19, dotąd nie publ., wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11, nie publ., z dnia 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/12, nie publ., z dnia 7 marca 2014 r., IV CNP 33/13, nie publ., z dnia 25 kwietnia 2018 r., III CA 1/18, nie publ.). Takie swoiste zakotwiczenie jej w poprzednim stosunku najmu, wynikające wprost z tytułu ustawy i legalnej definicji pojęcia lokator, zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 1 oznacza, że do naprawienia szkody obowiązani są byli najemcy zajmujący takie lokale oraz osoby wywodzące od nich prawa pochodne do korzystania z lokali, także po wygaśnięciu samodzielnego tytułu prawnego przysługującego byłemu najemcy. Takie prawa pochodne mogą wynikać ze stosunków rodzinnych lub stosunków obligacyjnych, jak podnajem lub użyczenie, za wyjątkiem udostępnienia lokalu wbrew zakazowi lub bez uzyskania wymaganej zgody wynajmującego albo na podstawie umowy najmu. Część przedstawicieli piśmiennictwa stosunek prawny nawiązany między tymi podmiotami, trwający do czasu wykonania

obowiązku opuszczenia lokalu i wydania go wynajmującemu nazywa quasi najmem albo najmem nieprawidłowym. Judykatura kwalifikuje go jako swoisty stosunek prawny o cechach zbliżonych do umowy najmu, którego źródłem jest ustawa (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012 r., III CZP 72/12, OSNC 2013, Nr 6, poz. 71 i z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008, Nr 12, poz. 137). Odpowiedzialność tych osób ma charakter in solidum (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2015 r., III CZP 70/15). Konsekwentnie roszczenie oparte na art. 18 ust. 1 u.o.p.l. nie przysługuje wobec osób, które samowolnie zajęły lokal. Stanowisko to znajduje potwierdzenie także w literaturze przedmiotu (p. komentarze do art. 18 u.o.p.l. – syst. inf. pr. Lex).

Niesporne, ujawnione w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji okoliczności faktyczne wykluczają nie tylko to, by pozwanych łączył uprzednio (tj. przed okresem objętym żądaniem pozwu) stosunek najmu z powodem, ale także i to, by takowy stosunek obligacyjny (podnajem, czy użyczenie) łączył pozwanych z J. M. (2). Powód nie tylko nie wykazał faktów uzasadniających tezę odmienną, ale nawet o nich nie twierdził, a twierdzenia, które przedstawił jedynie potwierdzają tezę Sądu Okręgowego, skoro początek wskazywanego przez powoda władania lokalem przez pozwanych miał mieć miejsce dopiero po kilku dniach od śmierci J. M., a więc już z tej przyczyny wykluczyć należało, by mógł w ogóle mieć swe źródło w zachowaniu samego J. M., oczywiście interpretowanego przez pryzmat reguł opisanych w art. 60 kc, art. 65 § 1 i 2 kc.

Z tej perspektywy, to, czy pozwani zamieszkiwali, czy pozwani zajmowali przedmiotowy lokal w objętym żądaniem pozwu okresie, czy też nie, pozostawało prawnie irrelevantne z punktu widzenia art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. Zatem i zarzuty apelacji nakierowane na zwalczenie tego ustalenia pozostawały bezprzedmiotowe, bo nie mogły mieć znaczenia dla treści zaskarżonego wyroku.

Niezależnie od powyższego, skoro powód (jako właściciel) wywodził żądanie zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, to wskazanym pozostawało rozważenie jego zasadności na podstawie przepisów regulujących tzw. roszczenia uzupełniające, czyli art. 224 i nast. kc. Czyniąc to, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że i w oparciu te podstawy prawne, powództwo nie mogło podlegać uwzględnieniu, a wobec braku takich okoliczności faktycznych, które uzasadniałyby wniosek odmienny. Po pierwsze stosownie do art. 224 § 1 kc, samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, a zasad ta – poprzez art. 230 kc - ma odpowiednie zastosowanie także do sytuacji posiadacza zależnego pozostającego dobrej wierze. Jeżeli nawet założyć, że pozwani mieli korzystać z lokalu - w okresie objętym żądaniem pozwu – (do czego i tak podstaw brak, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia) i ten stan kwalifikować jako posiadanie samoistne, to przyjęć należałoby, że pozostawaliby w dobrej wierze. Taki wniosek znajduje uzasadnienie w wynikającym z art. 7 kc domniemaniu prawnym, którym sąd już co do zasady jest każdorazowo związany (art. 234 kpc). To, oczywiście pozostaje wzruszalne, ale powód stosownie do spoczywającego na nim w tym zakresie ciężaru dowodu, nie tylko nie wykazał okoliczności wzruszających takie domniemanie, ale dostarczył argumentów, które co do zasady mogły usprawiedliwiać przekonanie pozwanych, że przysługuje im prawo do władania wskazanym lokalem. Już w uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że dochodzi od pozwanych zaległych opłat z tytułu czynszu, a jeżeli tak, to sam przyjmował, że pozwanym służy prawo do zajmowania lokalu.

Niezależnie od powyższego rację ma Sąd Rejonowy, o ile ustala, że powód nie wykazał, by pozwani w tym w/w już okresie władali przedmiotowym lokalem. Sąd Okręgowy ten wniosek podziela. Nie znajdują zatem usprawiedliwienia podniesione w apelacji zarzuty – nakierowane na zwalczenie prawidłowości takiej konstatacji. Samo złożenie podpisu przez J. M. (1) na protokole „zdania” lokalu i przekazanie kluczy, wobec całokształtu stanu faktycznego nie mogło jeszcze potwierdzać, że wcześniej lokalem władali pozwani. Po pierwsze z zeznań świadka W. K., do którego odwołuje się sam skarżący wynika, że w sytuacji, w której trzeba było wejść do mieszkania, by usunąć awarię, drzwi były zamknięte i zostały wywarzone. Z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego, o ile pozwani władaliby lokalem, to nikt nie wywarzałby drzwi, a najpierw starałby się nawiązać kontakt z osobą władającą nim, po uprzednim ustaleniu, kto nią jest. Skoro od razu podjęto decyzję o takim rozwiązaniu na jakie wskazał w/w świadek, to potwierdza jedynie tezę, że przyjęto założenie, że nikt w tym lokalu nie mieszka, nikt go nie zajmuje, nikt nie ma nawet możliwości władania nim. W kontekście tego wszystkiego wydanie kluczy, mogło stanowić jedynie o wydaniu rzeczy ruchomej, która pozostała pozwanym po zmarłej osobie im bliskiej, co zostało „formalnie” odzwierciedlone w w/w protokole. Z tak

opisanej czynności faktycznej nie można było wyprowadzać jakichkolwiek dalej idących wniosków, w szczególności i tego bezpodstawnie eksponowanego przez skarżącego, jakoby wydanie kluczy miało stanowić o zakończeniu władania lokalem przez pozwanych. Raz jeszcze podkreślić należy, że nie ma ku temu żadnych podstaw w zaoferowanym materiale dowodowym. To druga przeszkoda eliminująca zasadność roszczenia uzupełniającego.

Wreszcie niezależnie od powyższego, jeżeli nawet istniałyby podstawy do przyjęcia stanu władania lokalem przez pozwanych, pozostawania ich w złej wierze – co mogłoby prowadzić do zastosowania art. 225 kc, to i tak powód nie wykazał wysokości dochodzonego roszczenia. Pamiętać trzeba bowiem o tym, że zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie stanowiskiem za podstawę ustalenia wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia przyjmowana jest stawka rynkowa, stosowana za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy bez tytułu prawnego (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, wpisaną do księgi zasad prawnych, z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209; uchwały: z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97 z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64). W odniesieniu do rzeczy będących przedmiotem najmu lub dzierżawy, wynagrodzenie obejmować powinno to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby oddał rzecz w najem lub dzierżawę – na wolnym rynku. Powód nie tylko nie wykazał, ale nawet nie twierdził, że dochodzona w niniejszym postępowaniu kwota stanowi pochodną stawek rynkowych w rozumieniu wyżej wskazanym. Tego pojęcia nie można utożsamiać z konstrukcją stawki wynagrodzenia z art. 18 u.o.p.l., a wniosek tej treści jest oczywisty.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w sentencji.

SSO Mariusz Broda

(...)

(...)