

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 marca 2015 roku Sąd Rejonowy w B. w sprawie z powództwa Szkoły Głównej Gospodarstwa (...) w R. przeciwko P. S. i U. S. o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 6.035,02 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.519 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił stan faktyczny, z którego wynika, że powódka i pozwany P. S. zawarli w dniu 16 lipca 1996 roku na czas zajmowania stanowiska przez pozwanego umowę najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni 72,70 m² oraz innych pomieszczeń, to jest stodoły o powierzchni 82,50 m² i obory o powierzchni 91,80 m². Stawkę najmu za 1 metr kwadratowy powierzchni budynku mieszkalnego oznaczono w umowie na 0,60 zł, a w przypadku budynków gospodarczych na 0,06 zł. Postanowiono, że jeżeli pomimo ustania stosunku najmu najemca nie opuści lokalu, wynajmującemu będzie przysługiwało odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 200% czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana płacić z tytułu jego najmu. Pozwana zamieszkała w lokalu w 2007 roku.

Sąd Rejonowy ustalił również, że umowa o pracę łącząca pozwanego P. S. z powódką uległa rozwiązaniu z dniem 17 kwietnia 2011 roku, a pozwani w okresie od dnia 18 kwietnia 2011 roku do dnia 30 kwietnia 2013 roku zajmowali lokal mieszkalny i budynki gospodarcze bez tytułu prawnego. Natomiast pismem doręczonym pozwanemu dnia 22 października 2012 roku został on wezwany do opuszczenia zajmowanego budynku w terminie 7 dni od doręczenia pisma, lecz tego nie uczynił. Ustalono także, iż do stycznia 2013 roku powódka wystawiała na nazwisko pozwanego P. S. faktury za czynsz po rozwiązaniu umowy najmu w kwotach po 56,49 zł każda.

Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że stawki za najem lokali obowiązujące w Gminie R. w roku 2011 wynosiły 1,50 zł za 1 metr kwadratowy i 2 zł za 1 metr kwadratowy począwszy od roku 2012, natomiast stawka za najem pomieszczeń gospodarczych była rynkowa i wynosiła 0,50 zł za 1 metr kwadratowy.

Zgodnie z poczynionymi ustaleniami faktycznymi, w sierpniu 2011 roku rozpoczęto remont budynku zajmowanego przez pozwanych, który przerwano na okres 2 lat z uwagi na brak zgody pozwanych na opróżnienie budynku. W tym czasie firma remontowa przechowywała na powierzchni 5 metrów kwadratowych budynku obory materiały budowlane oraz część sprzętu. W zamian za to nie obciążono pozwanych kosztami najmu budynków gospodarczych za maj i czerwiec 2013 roku.

W dniu 12 marca 2013 roku została zawarta ugoda, na mocy której pozwani zobowiązali się do opuszczenia lokalu mieszkalnego do dnia 30 kwietnia, a budynków gospodarczych do dnia 30 czerwca 2013 roku. Natomiast w dniu 30 kwietnia 2013 roku spisano między powodem i pozwanymi protokół zdawczo-odbiorczy budynku mieszkalnego, a w dniu 1 lipca 2013 roku protokół zdawczo-odbiorczy dotyczący obory i stodoły. Z ustaleń faktycznych wynika także, że należne powódce odszkodowanie pomniejszono o kwotę 502,22 zł, co odpowiada wartości energii elektrycznej zużytej na potrzeby kancelarii leśniczego.

W oparciu o poczynione jak wyżej ustalenia Sąd Rejonowy uznał, że pozwani jako osoby, które w okresie objętym powództwem korzystały z budynków należących do powódki, winny uiścić na jej rzecz z tego tytułu odszkodowanie pomniejszone

o wpłaty dokonane przez pozwanych oraz o kwotę stanowiącą wartość energii elektrycznej zużytej przez powódkę w kancelarii leśniczego. Dlatego zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki całe dochodzone w pozwie roszczenie oraz poniesione przez powódkę koszty procesu.

Apelację od tego wyroku złożył pełnomocnik pozwanych, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając sądowi I instancji:

1. naruszenie przepisów postępowania, to jest:

a. art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez:

i. uznanie za nieudowodniony fakt, że stodoła oraz obora były zajmowane przez ekipę remontową w celu przechowywania materiałów budowlanych oraz części sprzętu w okresie, w którym powód podnosi, że pozwani zajmowali przedmiot umowy najmu bez tytułu prawnego i w konsekwencji niedokonanie korekty odszkodowania za zajmowanie lokalu

w sytuacji jednoczesnego uznania przez sąd, iż ekipa remontowa zajmowała około 5 m² powierzchni obory, a korekta zasądzona odszkodowania jest zasadna jedynie w stosunku do powierzchni pokoju na strychu,

ii. uznanie za udowodniony fakt, iż w związku z remontem budynku stanowiącego przedmiot umowy w ramach rekompensaty za zajęcie części powierzchni powód nie obciążył pozwanych kosztami najmu budynków gospodarczych za maj

i czerwiec 2013 roku, co stoi w sprzeczności z dowodami w postaci faktur za okres maj i czerwiec,

(...). uznanie za udowodniony fakt, iż w okresie od 1 maja 2011 roku do 30 kwietnia 2013 roku pozwani najmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, co rodziło odpowiedzialność odszkodowawczą w wysokości 200% czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana płacić z tytułu tegoż najmu

w sytuacji, gdy za cały ten okres powód wystawiał pozwanym comiesięczne faktury tytułując podstawę wpłat bądź jako opłatę za czynsz i ryczałt za budynki gospodarcze bądź – od stycznia 2012 roku – jako bezumowne korzystanie z lokalu i bezumowne korzystanie z budynków gospodarczych, wystawiając przy tym przez okres 13 miesięcy faktury na tę samą kwotę 56,49 zł mimo zupełnie innych podstaw prawnych, by następnie ją

w modyfikować w miesiącach lutym, marcu i kwietniu 2013 roku na kwoty 397,99 zł i w miesiącach maju i czerwcu 2013 roku na kwoty po 107,17 zł,

iv. uznanie za udowodniony fakt, że strona pozwana nie kwestionowała wysokości stawek obowiązujących w Gminie R. w sytuacji, gdy fakt podnoszenia przez pozwanych zarzutu braku podania podstawy wyliczania takich stawek, braku poinformowania o obowiązywaniu takich stawek w stosunkach między powódką a pozwanymi, niewprowadzenia postanowień

o stawkach do relacji między stronami jest wykazany wielokrotnie w korespondencji zgromadzonej i dostępnej w aktach sprawy,

v. uznanie za udowodniony fakt, iż ugoda zawarta między stronami dnia 12 marca 2013 roku nie miała żadnego wpływu na rozstrzygnięcie wynikające z przedmiotowej sprawy, podczas gdy w wyniku ugody strony do porozumienia niwelującego trwający spór prawny,

b. art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na dokonaniu oceny dowodów w sposób wybiórczy, wbrew zasadom logiki oraz doświadczenia życiowego oraz przez uznanie, że:

i. strona pozwana bezumownie użytkowała lokal mieszkalny

w sytuacji, gdy strona powodowa konsekwentnie wystawiała comiesięcznie faktury z wyliczoną kwotą czynszu, adresując je do pozwanego, który faktury te regulował i nie wypowiedział samej umowy najmu lokalu, czyli w sytuacji, w której,

w zależności od interpretacji faktograficzno-prawnej, umowa najmu z 1996 roku nadal obowiązywała, bądź między tymi samymi stronami per facta concludentia po dniu 18 kwietnia 2011 roku doszło do zawarcia nowej umowy lokalu mieszkalnego na zasadach akceptowanych przez obie strony, czyli w wysokości czynszu odzwierciedlonego i tytułowanego jako czynsz w wystawianych przez powoda fakturach,

a w konsekwencji naruszenie prawa materialnego, to jest art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego przez zastosowanie tego przepisu w sytuacji, gdy w ogóle nie może być mowy o bezumownym korzystaniu z lokalu mieszkalnego,

ii. kwota odszkodowania winna być wyliczona jako 200% stawki podstawowej czynszu, jaki strona zajmująca lokal byłaby obowiązana płacić z tytułu tegoż najmu, wyliczając tę stawkę na podstawie administracyjnie ustalonych stawek czynszu najmu za lokale mieszkalne w Gminie R. oraz wewnętrznego zarządzenia Dyrektora Leśnego Zakładu (...) w R. w sytuacji, gdy: 1) do kwietnia 2011 roku pozwany zajmował lokal bezpłatnie, 2) za okres po kwietniu 2011 roku wystawiano stronie pozwanej faktury na kwoty po 56,49 zł (poza rokiem 2013), 3) nie powiadamiano najemcy na piśmie o zmianie wysokości czynszu i opłat, 4) nie wypowiedziano pozwanym na piśmie wysokości czynszu i opłat, 5) nie przedstawiano pozwanym na piśmie zestawienia opłat niezależnych od wynajmującego oraz przyczyn ich podwyższenia

i 6) jakiegokolwiek decyzje ustalające stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne w Gminie R., czy zarządzenia Dyrektora Leśnego Zakładu (...) nie były

w żaden sposób inkorporowane do umowy najmu, czego konsekwencją było błędne przyjęcie, że dochodzona przez powódkę kwota odszkodowania za okres domniemanego korzystania z lokalu mieszkalnego bez podstawy prawnej, była należna,

c. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegające na tym, że wyrok Sądu I instancji i jego uzasadnienie są wewnętrznie sprzeczne,

a to w części zasądzającej jednocześnie ustawowe odsetki od dnia

1 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty (tak w wyroku) oraz odsetki od dnia 14 maja 2014 roku (tak w uzasadnieniu wyroku),

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

a. art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150) przez błędne zastosowanie i uznanie, że przepis ten nie ma charakteru *ius cogens* i strony umownie mogą go zmienić, jak w przedmiotowej sprawie, podnosząc odszkodowanie do wysokości 200% obowiązującej stawki podstawowej,

b. art. 674 k.c. w zw. z art. 680 k.c. przez niezastosowanie

w udowodnionej sytuacji, że powódka w comiesięcznych odstępach czasu wystawiała stronie pozwanej faktury z tytułu opłaty czynszu za wynajmowanie lokalu, to jest przez używanie przedmiotu najmu przez najemcę za aprobatą wynajmującego (wystawianie faktur) doszło do przedłużenia umowy na czas nieoznaczony,

c. art. 661 § 1 k.c. przez niezastosowanie i nieznanie, iż w sprawie umowa najmu z 1996 roku, zawarta między stronami na czas trwania stosunku pracy, a więc na czas oznaczony – po upływie 10 lat jej trwania nie przekształciła się w umowę zawartą na czas nieoznaczony.

W konkluzji apelacji pełnomocnik skarżących wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, względnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik powódki wniósł o oddalenie apelacji

i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanych oświadczył, że popiera apelację oraz wnosi o zasądzenie kosztów postępowania.

Pełnomocnik powódki wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest w znacznej części zasadna i jako taka podlega częściowo uwzględnieniu.

Przechodząc do rozważenia zarzutów apelacyjnych, przede wszystkim należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. Od wyniku kontroli prawidłowości procedowania Sądu I instancji

w zakresie oceny materiału dowodowego zależy bowiem ocena czy prawidłowo ustalono stan faktyczny sprawy. Dopiero wówczas można czynić rozważania co do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, to jest co do tego, czy prawidłowo ustalony stan faktyczny właściwie podciągnięto pod obowiązujące przepisy prawa materialnego. Na gruncie niniejszej sprawy, z uwagi na obszerność podniesionych w apelacji zarzutów oraz dla zapewnienia przejrzystości uzasadnienia, poczyniono jednak odstępstwa od tej reguły. Wobec tego w przypadku części z podniesionych w apelacji zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania będą one omówione wraz z pozostającymi z nimi w ścisłym związku zarzutami dotyczącymi naruszenia przepisów prawa materialnego.

Przystępując do rozpoznania konkretnych zarzutów, należy wskazać, że wbrew twierdzeniom skarżących, Sąd I instancji fakt zajmowania części powierzchni budynków gospodarczych przez ekipę remontową uznał za udowodniony. Dał temu wprost wyraz w poczynionych ustaleniach faktycznych. Dlatego zarzut dotyczący tej kwestii nie zasługiwał na uwzględnienie. W dalszej części tego samego zarzutu wywiedziono, że Sąd Rejonowy niezasadnie ustalił, iż w związku z remontem budynku stanowiącego przedmiot umowy, w ramach rekompensaty za zajęcie części powierzchni budynków gospodarczych, powódka nie obciążyła pozwanych kosztami najmu budynków gospodarczych za maj i czerwiec 2013 roku. Według skarżących ustalenie to pozostaje w sprzeczności z dowodami w postaci faktur za maj i czerwiec 2013 roku. Zarzut ten nie może się jednak ostać, a to wobec faktu, iż pozwani do czasu zamknięcia rozprawy nie przedstawili faktur, na które się powoływali w treści zarzutu i tym samym zarzucanej Sądowi Rejonowemu sprzeczności nie wykazali.

Nie zasługuje także na akceptację wyrażony w apelacji pogląd, jakoby Sąd I instancji wadliwie przyjął, że w okresie od dnia 1 maja 2011 roku do dnia 30 kwietnia 2013 roku pozwani zajmowali lokal mieszkalny i budynki gospodarcze bez tytułu prawnego. Wątek rzekomo błędnej oceny materiału dowodowego w tym zakresie stanowi motyw przewodni dwóch zarzutów apelacyjnych opartych na twierdzeniu o naruszeniu przepisu art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. oraz przepisu samego art. 233 § 1 k.p.c. Rozpoznając powyższe nie można pominąć milczeniem pewnej niekonsekwencji powódki, którą wytknęli skarżący. Mianowicie, pomimo wygaśnięcia stosunku najmu, powódka nadal aż do stycznia 2012 roku wystawiała pozwanemu faktury opiewające na należności z tytułu opłat za czynsz i ryczałtu za budynki gospodarcze. Należy jednak podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, iż taki stan rzeczy był spowodowany omyłką pracowników administracji powoda. Za prawidłowością takiej właśnie oceny przemawia nie tylko dokonana przez stronę powodową zmiana tytułu płatności na „bezumowne korzystanie”, co nastąpiło już w styczniu 2012 roku, lecz również treść wyjaśnień samego pozwanego P. S.. Na rozprawie w dniu 3 marca 2015 roku przyznał on bowiem, że pierwsze pismo wzywające do opuszczenia zajmowanych pomieszczeń otrzymał już w czerwcu 2011 roku. Także treść kierowanego do pozwanego pisma powódki z dnia 17 października 2012 roku wskazuje, że również w późniejszym okresie strona powodowa konsekwentnie żądała od pozwanych opuszczenia zajmowanych przez nich budynków. Cel ten osiągnęła w kwietniu i lipcu 2013 roku, kiedy to na mocy ugody zawartej dnia 12 marca 2013 roku w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego pozwani wydali przedmiot tego sporu powódce. Co więcej, ustalenie, zgodnie z którym pozwani zajmowali budynki bez tytułu prawnego znajduje pośrednio oparcie w treści ugody z dnia 25 września 2012 roku zawartej w sprawie o przywrócenie pozwanego do pracy. Ustalono tam, iż umowa o pracę zawarta między powódką i pozwanym P. S. uległa rozwiązaniu za porozumieniem stron z dniem 17 kwietnia 2011 roku. Pozwani, znając treść umowy najmu, musieli mieć zatem świadomość tego, że konsekwencją rozwiązania umowy o pracę będzie wygaśnięcie stosunku najmu i konieczność zwrotu przedmiotu najmu. Wbrew twierdzeniom zawartym w zarzutach apelacji, do

wygaśnięcia stosunku najmu nie było przy tym konieczne jego wypowiedzenie, gdyż umowa najmu została zawarta na czas oznaczony. Powyższe argumenty przemawiały zatem za uznaniem, iż dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenie, że w okresie od dnia 18 kwietnia 2011 roku do dnia 30 kwietnia 2013 roku skarżący zajmowali budynek mieszkalny i budynki gospodarcze bez tytułu prawnego jest prawidłowe, gdyż znajduje oparcie w zgromadzonym w sprawie i uznanym za wiarygodny materiale dowodowym.

W tym miejscu, dla przejrzystości toku rozumowania Sądu Okręgowego, wypada odnieść się do związanych z roztrząsanymi powyżej zarzutami twierdzeń skarżących o naruszeniu przepisów prawa materialnego, to jest art. 674 k.c. w zw.

z art. 680 k.c. oraz art. 661 § 1 k.c., przez ich niezastosowanie.

Zgodnie z art. 674 k.c., jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Skarżący wskazują, iż przepisu tego niezasadnie nie zastosowano w sytuacji, gdy udowodniono, iż powódka co miesiąc wystawiała pozwanemu faktury z tytułu czynszu za wynajmowanie lokalu. W dalszej kolejności wywodzą oni, że wystawianie faktur tej treści stanowiło wyraz aprobaty ze strony wynajmującego dla dalszego korzystania przez dotychczasowych najemców z przedmiotu najmu. Stąd, zdaniem apelujących, doszło do przedłużenia umowy najmu na czas nieoznaczony.

Z przyczyn, o których była mowa powyżej pogląd ten nie zasługuje na akceptację. Błędne oznaczanie tytułów płatności w fakturach jako płatności z tytułu czynszu, przy jednoczesnym występowaniu okoliczności świadczących wprost o braku aprobaty powódki dla dalszego zajmowania przedmiotu sporu przez pozwanych (kierowane do pozwanych wezwania do opuszczenia zajmowanych budynków, dokonana w styczniu 2012 roku zmiana oznaczenia tytułu płatności), nie pozwala bowiem na przyjęcie, aby w sprawie niniejszej zachodziły wątpliwości, o których mowa w art. 674 k.c. Stąd pozbawiony podstaw jest stanowisko skarżących, jakoby po upływie oznaczonego w umowie terminu najem został przedłużony per facta concludentia na czas nieoznaczony.

Przepis art. 661 § 1 k.c., jako podstawa kolejnego zarzutu apelacyjnego, stanowi, że najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. Regulacja ta nie znajduje zastosowania w sytuacji, która ma miejsce w niniejszej sprawie, gdzie strony umowy najmu czas, do którego miał trwać najem oznaczyły przez odwołanie się do zdarzenia wprawdzie pewnego (wygaśnięcie stosunku służbowego łączącego powódkę z pozwany), lecz jednocześnie niemożliwego do umiejscowienia w ściśle oznaczonej dacie. Strony nie mogły przecież przewidzieć, jak długo będzie trwał stosunek służbowy i, co za tym idzie, kiedy wygaśnie ściśle z nim powiązany stosunek najmu. Dlatego zarzut naruszenia powołanego na wstępie niniejszego akapitu przepisu przez jego niezastosowanie nie zasługiwał na uwzględnienie.

Konsekwencją odrzucenia powyższych zarzutów jest nieuwzględnienie zarzutu naruszenia art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2014, poz. 150 ze zm.), zwanej dalej Ustawą, w części, w jakiej odwołuje się on do trwania po dniu 17 kwietnia 2011 roku stosunku najmu wyłączającego możliwość żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego i budynków gospodarczych.

Odnosnie do zarzutu naruszenia art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez uznanie za udowodniony fakt, że pozwani nie kwestionowali wysokości stawek czynszu najmu obowiązujących w Gminie R. należy wskazać, że także ten zarzut jest niezasadny. Zakwestionowane stwierdzenie nie stanowi części ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego. Jest natomiast zawarte w rozważaniach prawnych. Ponadto znajduje ono oparcie w treści pism procesowych składanych w toku postępowania, z których wynika, że dopiero w apelacji zakwestionowano wysokość stawek czynszu wskazanych przez stronę powodową. Wcześniej pozwani domagali się wprawdzie, aby powódka podała podstawę wyliczenia tych stawek. Miało to jednak miejsce w korespondencji kierowanej do powódki poza tokiem postępowania. Nie można przy tym postawić znaku równości między zgłaszaniem przed wszczęciem procesu żądaniem,

aby wynajmujący wyjaśnił metodę, przy użyciu której skalkulował stawki czynszu a zaprzeczeniem w toku procesu wysokości stawek czynszu podanych przez stronę powodową. Zaznaczenia wymaga to, że na rozprawie w dniu 28 października 2014 roku pełnomocnik powódki w obecności pełnomocnika pozwanych zastrzegł, że w razie kwestionowania wysokości czynszu będzie rozważał możliwość złożenia na tę okoliczność wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Pełnomocnik pozwanych na to stwierdzenie nie zareagował, wobec czego należy poczytywać, iż strona pozwana przyznała twierdzenia powódki w przedmiocie wysokości czynszu najmu, jaki mogłaby ona uzyskać, wynajmując pomieszczenia zajmowane przez pozwanych (art. 230 k.p.c.). Dlatego zasadnym było przyjęcie przez Sąd Rejonowy, na potrzeby rozstrzygnięcia wydanego w niniejszej sprawie, stawek czynszu najmu wskazanych przez powódkę. Na marginesie należy przy tym wskazać, że wysokość tych stawek jest w świetle doświadczenia niewygórowana,

a w przypadku odszkodowania za korzystanie z budynków gospodarczych znajduje dodatkowo oparcie w treści złożonych do akt sprawy innych umów najmu zawieranych przez powódkę (karty 79-83).

Kontynuując rozważania w przedmiocie zarzutów apelacyjnych dotyczących zasadności i wysokości żądanego odszkodowania należy wskazać, że Sąd I instancji także w tym zakresie prawidłowo ustalił stan faktyczny, wskazując że zgodnie

z zapisami umowy najmu pozwani byli zobowiązani do zapłaty 200% obowiązującej stawki czynszu. Ustalenie to znajduje oparcie w niekwestionowanej przez strony treści umowy najmu, którą załączono do pozwu. Inną kwestią jest natomiast to, czy taki zapis umowy upoważniał powódkę do żądania odszkodowania w wysokości w niej wskazanej za okres objęty powództwem, lecz o tym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. Pozbawione doniosłości są natomiast dalsze wywody apelacji,

w których odwołano się do okoliczności istotnych na gruncie stosunku najmu lokalu,

a nie mających znaczenia w przypadku korzystania z niego bez tytułu prawnego, co miało miejsce w niniejszej sprawie.

Skoro bowiem pozwani nie byli już najemcami

i mieli obowiązek uiszczenia odszkodowania, a nie czynszu, powódka nie miała obowiązki powiadomiania ich na piśmie o zmianie wysokości czynszu i opłat, dokonywania na piśmie wypowiedzenia wysokości czynszu i opłat, przedstawiania na piśmie zestawienia opłat niezależnych od wynajmującego oraz przyczyn ich podwyższenia oraz wprowadzania do umowy najmu jakichkolwiek decyzji ustalających stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne w Gminie R., czy zarządzeń Dyrektora Leśnego Zakładu (...) w R. w przedmiocie stawek czynszu najmu pomieszczeń gospodarczych. Nie ma znaczenia również to, że wcześniej skarżący korzystali nieodpłatnie z lokalu, skoro wysokość odszkodowania nie zależy od wysokości czynszu, który uiszczał konkretny najemca zobowiązany do wydania lokalu, lecz zależy ona od wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu tego konkretnego lokalu.

Odnosnie do naruszenia art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez uznanie z udowodniony fakt, iż ugoda zawarta między stronami dnia 12 marca 2013 roku nie miała żadnego wpływu na roszczenia dochodzone wynikające z przedmiotowej sprawy, należy wskazać, że Sąd w stanie faktycznym ustalenia takiego nie poczynił,

a jedynie stwierdził fakt zawarcia ugody i jej zasadnicze postanowienie, którym było oznaczenie terminu opuszczenia przez pozwanych zajmowanych pomieszczeń. Dlatego nie może być mowy o tym, aby doszło w tym zakresie do błędnego ustalenia faktów. Natomiast wątek ten znajduje się w rozważaniach prawnych, w których Sąd

I instancji, zresztą słusznie, przyjął, że zawarcie ugody nie zmienia oceny, iż pozwani zajmowali lokal i budynki gospodarcze bez tytułu prawnego. Odmienny wniosek nie wpływa w szczególności z treści samej ugody, choć w przypadku porozumienia stron nic nie stało na przeszkodzie temu, aby treścią ugody objęto także rozliczenia z tytułu korzystania przez pozwanych z przedmiotu sporu.

Podsumowując dotychczasowe rozważania na temat zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego i prawa materialnego należy stwierdzić, że Sąd

I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny. W konsekwencji zasadnie uznał, że

w okresie od dnia 18 kwietnia 2011 roku do dnia 30 kwietnia 2013 roku pozwani bezumownie korzystali z lokalu mieszkalnego i budynków gospodarczych będących przedmiotem wygasłego wcześniej stosunku najmu. Co do zasady zatem pozwani winni uiścić na rzecz powódki odszkodowanie z tego tytułu. W tym miejscu należy zatem odnieść się do

zarzutu naruszenia prawa materialnego, to jest art. 18 ust. 1 i 2 Ustawy. Skarżący zarzucili jego błędne zastosowanie przez uznanie, że przepis ten nie ma charakteru ius cogens, a strony mogą umownie przepis ten zmienić, podnosząc odszkodowanie do wysokości 200% obowiązującej stawki podstawowej.

Przede wszystkim zaznaczenia wymaga to, że strony w chwili zawarcia umowy najmu nie mogły zmienić przepisu przywołanego jako podstawa zarzutu apelacyjnego. W tym bowiem czasie przepis ten nie istniał, podobnie zresztą jak sama Ustawa,

w której jest umiejscowiony. Umowę najmu zawarto przecież w 1996 roku, gdy obowiązywała jeszcze ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych

i dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.). Pomimo tego zarzut naruszenia art. 18 Ustawy jest zasadny, gdyż przepisu tego niezasadnie nie zastosowano w niniejszej sprawie. W czasie trwania łączącego strony procesu stosunku najmu Ustawa weszła w życie i już jej tekst pierwotny zawierał niezmienną po dziś dzień przepisy art. 18 ust. 1 i ust. 2 zd. I. Przewidują one obowiązek uiszczania odszkodowania przez osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego co miesiąc aż do dnia opróżnienia lokalu oraz wskazują, że odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Przytoczone unormowania, na mocy art. 27 ust. 1 Ustawy, znalazły również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Z tą chwilą normy Ustawy, które mają charakter bezwzględnie obowiązujący (ius cogens), w tym norma art. 18, współkształtowały treść łączącego strony stosunku najmu. Należy bowiem wskazać, że zważywszy na główny cel, którego realizacji ma służyć Ustawa, a jest nim ochrona praw lokatorów, przepis art. 18 Ustawy należy uznać za bezwzględnie obowiązujący. Jego ratio legis stanowi bowiem wykluczenie możliwości czerpania przez wynajmujących dodatkowych, nieuzasadnionych zakresem poniesionej szkody, profitów płynących z faktu zajmowania bez tytułu prawnego należących do nich lokali. Dlatego, ustalając wysokość odszkodowania, należy mieć na uwadze bezwzględnie obowiązujący charakter przepisu art. 18 Ustawy, czego jednak Sąd Rejonowy nie uczynił. W konsekwencji bezpodstawnie uznał, że należne powódce odszkodowanie winno odpowiadać dwukrotności czynszu, jaki mogłaby ona otrzymać z tytułu najmu lokalu. Tymczasem w stanie prawnym obowiązującym w okresie objętym powództwem odszkodowanie to winno odpowiadać po prostu wysokości czynszu najmu. Słusznie przy tym skarżący kładą nacisk na fakt, iż to powódka, wystawiając faktury z tytułu czynszu i bezumownego korzystania za okres objęty powództwem, oznaczała wysokość stawek za korzystanie z lokalu mieszkalnego

i budynków gospodarczych odpowiednio na kwoty: 0,60 zł i 0,06 zł za

1 m², zaś pozwany kwoty te uiszczał. Wynajmujący aż do dnia 18 stycznia 2013 roku nie sygnalizował przy tym, aby kwoty te nie wyczerpywały jego roszczeń z tytułu korzystania z pomieszczeń zajmowanych przez pozwanych bez tytułu prawnego. Nie zastrzegł również, w chwili wystawiania poszczególnych faktur, że dokumenty te opiewają jedynie na część należności z tego tytułu, a w przyszłości zamierza dochodzić pozostałej części swych roszczeń. Wniosek taki płynie nie tylko z twierdzeń samych pozwanych, ale również z treści załączonych do akt faktur i korespondencji wymienianej między stronami przed wszczęciem postępowania w niniejszej sprawie. Dlatego należy uznać, że w zakresie, w jakim pozwani, zgodnie z wyrażonymi w treści faktur żądaniami, spełniali należne powódce za okres do stycznia 2013 roku włącznie świadczenia z tytułu odszkodowania, roszczenia powódki z tego tytułu zostały w pełni zaspokojone i zobowiązania pozwanych w tym zakresie wygasły z chwilą dokonania każdej kolejnej wpłaty. Natomiast w przypadku należności za luty, marzec i kwiecień 2013 roku rzecz przedstawia się inaczej. Wówczas skarżący, z uwagi na treść pisma

z dnia 18 stycznia 2013 roku, wiedzieli już, że roszczenia, których zaspokojenia żąda na przyszłość powódka, są zdecydowanie wyższe. Powinni zatem od lutego 2013 roku uiszczać odszkodowanie w wyższych, żądanych przez powódkę kwotach.

W okresie od miesiąca maja 2011 roku do miesiąca stycznia 2013 roku włącznie roszczenia powódki wyniosły w sumie 1.186,29 zł, co odpowiada iloczynowi kwoty wskazywanej w fakturach doręczanych pozwanemu P. S. (56,49 zł) i ilości miesięcy, za które faktury te wystawiono (21 miesięcy).

W przypadku okresu od lutego do kwietnia 2013 roku, kiedy to powódka zażądała już wyższych kwot z tytułu zajmowania należących do niej pomieszczeń kalkulacja wygląda następująco. W przypadku budynku mieszkalnego, po dokonaniu przez powódkę korekty powierzchni mieszkalnej zajmowanej przez pozwanych o 12,33 m², co stanowi

powierzchnię pokoju na strychu, powierzchnia zajmowana przez skarżących wynosiła 60,37 m². Przy stawce czynszu najmu wynoszącej w 2013 roku

2 zł za 1 metr kwadratowy, odszkodowanie wynosiło zatem 120,74 zł miesięcznie

i 362,22 zł w okresie wspomnianych trzech miesięcy. W przypadku odszkodowania za korzystanie bez tytułu prawnego z budynków gospodarczych należność powódki stanowi iloczyn powierzchni tych budynków (174,30 m²), stawki czynszu za najem 1 metra kwadratowego powierzchni (0,50 zł) i liczby miesięcy (3 miesiące).

W konsekwencji daje to kwotę 261,45 zł netto i 321,57 zł brutto. Suma świadczeń należnych powódce od skarżących z tytułu korzystania bez tytułu prawnego z budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych w okresie, którego dotyczy powództwo wynosi zatem 1.870,08 zł. Kwotę tę należy jednak obniżyć, co podniesiono również

w pozwie, o 502,22 zł, co stanowi równowartość kosztów związanych ze zużyciem energii elektrycznej na potrzeby samej powódki oraz o kwotę 1.347,88 zł, która stanowi sumę wpłat uiszczonych przez pozwanych na poczet należności powódki za okres od maja 2011 roku do kwietnia 2013 roku. Pozwani nie przedstawili przy tym żadnych dowodów, z których wynikałoby, iż kwoty uiszczone przez nich na rzecz powódki były wyższe od wskazanych w pozwie. Wobec tego, do zapłaty przez pozwanych na rzecz powódki pozostaje kwota 19,98 zł, zaś dalej idące roszczenia nie zasługują na uwzględnienie i podlegają oddaleniu. Dlatego zaskarżone orzeczenie Sądu I Instancji podlegało stosownej zmianie.

Przechodząc do kolejnego zarzutu apelacyjnego opartego na art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., nie można odmówić słuszności skarżącym, gdy wytykają oni Sądowi I instancji sprzeczność między treścią sentencji wyroku, w którym zasądzono odsetki od dnia 1 czerwca 2013 roku a treścią uzasadnienia wyroku,

w którym mowa o odsetkach od dnia 14 maja 2014 roku. Sprzeczność taka faktycznie istnieje. Nie ma ona jednak wpływu na treść zaskarżonego orzeczenia, gdyż Sąd

I instancji prawidłowo uznał, że odsetki za czas opóźnienia winny być naliczone zgodnie z żądaniem pozwu, to jest od dnia 1 czerwca 2013 roku. Odszkodowanie za każdy miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego jest bowiem płatne z dołu

i staje się wymagalne pierwszego dnia po upływającym miesiącu. Ostatnim miesiącem, za który żąda odszkodowania powódka jest kwiecień 2013 roku, a zatem odszkodowanie za cały okres objęty pozwem stało się wymagalne najpóźniej w dniu

1 maja 2013 roku. Dlatego zasadnym było zasądzenie odsetek za czas opóźnienia od daty wskazanej w pozwie, gdyż jest to data o miesiąc późniejsza niż data wymagalności nawet tych najpóźniej wymagalnych roszczeń powódki.

Zmiana zaskarżonego orzeczenia w zakresie, w jakim strona powodowa żądała zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie skutkować musi zmianą rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Z uwagi na nieznaczny zakres, w jakim uwzględniono powództwo, koszty procesu, w tym koszty poniesione przez pozwanych, winna pokryć w całości strona powodowa. Stanowi o tym art. 100 zd. II k.p.c., zgodnie z którym, sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania. Wspomniane koszty strony pozwanej wyniosły łącznie 1.217 zł, na co składa się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1.200 zł oraz opłata skarbową od udzielonego mu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Rekapitułując dotychczasowe rozważania, zaskarżony wyrok podlegał zmianie polegającej na: 1) obniżeniu zasądzonej sumy do kwoty 19,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty, 2) oddaleniu powództwa w pozostałym zakresie oraz 3) zasądzeniu od powódki na rzecz pozwanych solidarnie poniesionych przez nich kosztów procesu. Natomiast dalej idące żądania apelacji, jako niezasadne, podlegały oddaleniu z przyczyn wskazanych we wcześniejszych fragmentach niniejszego uzasadnienia.

Dlatego Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie I wyroku i na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie II wyroku.

Pozwani ulegli tylko co do nieznacznej części swej apelacji, gdyż stanowiąca przedmiot zaskarżenia kwota 6.035,02 zł zasądzona w wyroku sądu I instancji została obniżona do kwoty zaledwie 19,98 zł. Stąd do rozliczenia kosztów postępowania apelacyjnego, na mocy art. 391 § 1 k.p.c., znajduje zastosowanie przepis art. 100 zd. II k.p.c. Zgodnie z nim, sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co

do nieznacznej części swego żądania. Dlatego powódka winna zwrócić solidarnie skarżącym poniesione przez nich koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 902 zł, na którą składają się: opłata od apelacji w kwocie 302 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 600 zł.

Dlatego Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 zd. II k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie III wyroku.