

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 kwietnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Zarządu Lokali Miejskich przeciwko M. D. o zapłatę, zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej w ramach należności głównej kwotę 14.578,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 listopada 2011 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. (pkt 1a) i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, poczynając od dnia 1 stycznia 2016 r. (pkt 1b) oraz koszty procesu w wysokości 2.582,25 zł (pkt 2). Ponadto Sąd ustalił, że odpowiedzialność M. D. za spełnienie powyższych świadczeń jest solidarna z R. J., której odpowiedzialność wynika z prawomocnego nakazu zapłaty wydanego w sprawie III Nc 1489/11.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył M. D., zarzucając w wywiezionej apelacji:

1). naruszenie przepisów prawa materialnego, a zwłaszcza art. 688¹ § 2 k.c. w zw. z art. 18 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji niezastosowanie polegające na niesłusznym uznaniu przyjęciu, iż pozwany jest odpowiedzialny za zapłatę odszkodowania przewidzianego w art. 18 ust. 1 ustawy mimo, iż nie był on stroną stosunku obligacyjnego, który stanowił tytuł prawny do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. i jego odpowiedzialność wraz z zajmującym lokal oparta jest na podstawie art. 688¹ § 2 k.c., a tym samym limitowana jest do okresu w jakim osoba pełnoletnia zamieszkuje w lokalu;

2). naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. w zw. art. 316 k.p.c. stanowiące zaniechanie wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego poprzez niesłuszne uznanie, iż pozwany wyprowadzając się i opuszczając lokal nie opróżnił lokalu i nim swobodnie dysponował i swoim działaniem uniemożliwił właścicielowi wykonywanie przysługującego mu prawa do korzystania z rzeczy, w sytuacji gdy pozwany od czasu wyprowadzenia się z lokalu nie wykonywał żadnego władztwa nad tym lokalem, a jego korzystanie z rzeczy miało sprowadzać się jedynie do bycia zameldowanym, co z uwagi na charakter administracyjno-techniczny wskazanej czynności nie daje żadnych skutków w sferze prawa, a niezgodność ze stanem faktycznym i nieprzebywanie w lokalu daje podstawy właścicielowi do wymeldowania, takiej osoby bez potrzeby orzeczenia wobec niej eksmisji.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o przyznanie mu zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz nałożenie na przeciwnika obowiązku pokrycia kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie w znacznej części.

Na wstępie wyjaśnić należy, że celem postępowania apelacyjnego jest ponowne rozpoznanie sprawy pod względem faktycznym i prawnym, przy czym prawidłowa ocena prawna, może być dokonana jedynie na podstawie właściwie ustalonego stanu faktycznego sprawy, którego kontrola poprzedzać musi ocenę materialno-prawną. Normatywnym tego wyrazem jest art. 382 k.p.c. Istota tego unormowania sprowadza się do tego, że Sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale także obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97, opubl. OSNC Nr 12/1998 poz. 214). Sąd odwoławczy nie ogranicza się zatem tylko do kontroli Sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem niższego rzędu, władny jest ocenić je samoistnie.

Zebrany w sprawie materiał pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia stanu faktycznego, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia były prawidłowe, dlatego Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne. Natomiast mimo poczynienia właściwych ustaleń faktycznych Sąd I instancji dokonał błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co wprost przełożyło się na niewłaściwe wnioski i konkluzje w kontekście przepisów prawa materialnego. Na wskazanych kwestiach koncentrowała się też apelacja skarżącego, który trafnie wytknął Sądowi uchybienia procesowe i materialne. Zdaniem Sądu odwoławczego argumentacja Sądu I instancji przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyraźnie wskazuje na to, iż Sąd uchybił w niniejszej sprawie dyspozycji przepisu art. 233 § 1 i 2 k.p.c., dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego w sposób nierzetelny i nie wszechstronny, a nadto pozostający w sprzeczności z podstawowymi zasadami logiki i doświadczeniem życiowym. Rację ma bowiem strona powodowa, iż zaskarżone orzeczenie nie zostało oparte przez Sąd Rejonowy na wnikliwej i kompleksowej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a nadto, iż ocena ta miała charakter oceny dowolnej, co w rezultacie świadczy o naruszeniu przez Sąd I instancji dyspozycji przywołanego przepisu. Kolejne uchybienia pojawiły się zaś w procesie subsumpcji, gdyż Sąd analizując relewantne unormowania prawne przedstawił nadmiernie restrykcyjny punkt widzenia, obciążając pozwanego obowiązkiem zapłaty należności w zbyt dużym rozmiarze.

Co do meritum nie ulega żadnym najmniejszym wątpliwości, iż podstawę rozstrzygnięcia stanowił art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 – zwana dalej uopl). Obszernej oceny charakteru prawnego tej odpowiedzialności dokonał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 r. (III CZP 121/07, opubl./ OSNC Nr 12/2008 r., poz. 137), powielając następnie swoje zapatrywania w uchwale z dnia 21 października 2015 r., III CZP 70/15, opubl. OSNC Nr 10/ 2016 r., poz. 118). Mianowicie, SN wyjaśnił, że z treści art. 18 ust. 1 nie wynika, aby obowiązek zapłaty odszkodowania był zależny od zawinienia, a rezygnacja przez ustawodawcę z tej przesłanki odpowiedzialności nie pozwala kwalifikować stanów faktycznych objętych hipotezą tego unormowania jako deliktu w rozumieniu art. 415 k.c. lub innych przepisach o czynach niedozwolonych. W istocie rzeczy to unormowanie stosuje się do osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, które uprzednio ten tytuł miały, a więc były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy; tytuł taki mógł mieć charakter obligacyjny lub prawnorzeczowy, a z niektórymi z nich ustawa w sposób wyraźny łączy obowiązek zwrotu lokalu z chwilą wygaśnięcia tytułu (w szczególności chodzi tu o art. 675 § 1 k.c. w związku z art. 680 k.c. oraz art. 718 § 1 k.c.). Biorąc pod uwagę powyższe, w ocenie SN jako najwłaściwsze należy uznać ujęcie odpowiedzialności osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy jako odszkodowawczej z tytułu naruszenia obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego, a więc jako odpowiedzialności ex contractu, o której mowa w art. 471 i nast. k.c., z daleko idącymi zmianami wynikającymi z art. 18 ust. 1 ustawy w odniesieniu do przypadków dochodzenia odszkodowania w granicach czynszu, polegającymi w szczególności na wyłączeniu zastosowania zasady winy wynikającej z art. 472 k.c. i oparciu odpowiedzialności byłego lokatora na zasadzie ryzyka. Taka interpretacja art. 18 ust. 1 i 2 ustawy respektuje użycie w nich terminu „odszkodowanie” i jednocześnie pozwala objąć odpowiedzialność, której przepisy te dotyczą, systemem kodeksowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Rzeczne unormowanie określa zaś wzajemne relacje istniejące pomiędzy stronami stosunku najmu, który ustał wskutek wypowiedzenia. Prawidłowy stan rzeczy wymaga bowiem opróżnienia lokalu przez byłego najemcę i jego bliskich, z jednoczesnym przekazaniem lokalu właścicielowi czyli gminie. Od strony technicznej sprowadza się to więc do wyprowadzki lokatora oraz zdania kluczy administracji. Jakikolwiek odstępstwa w tym zakresie związane z dalszym bezpodstawnym zajmowaniem lokalu rodzą dla lokatora określone konsekwencje. Jego głównym obowiązkiem jest dalsze uiszczanie należności za lokal na rzecz gminy, z tą różnicą że nie jest to już czynsz lecz odszkodowanie, choć w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeśli jednak nie pokrywa ono poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 2 ustawy). Pojęcie zajmowania lokalu trzeba wyklądać z uwzględnieniem wpływu tego stanu rzeczy na możliwość dysponowaniem lokalem przez jego właściciela. Z treści cytowanego przepisu wprost wynika, iż stanem przeciwnym do zajmowania lokalu jest jego opróżnienie. W konsekwencji, gdy lokal nie został opróżniony przez osobę nie posiadającą do niego tytułu prawnego mamy do czynienia z zajmowaniem lokalu. Opróżnienie lokalu zaś ma doprowadzić do odzyskania możliwości dysponowania nim przez właściciela, co wolno przyjąć choćby przez odwołanie

do przepisów regulujących przymusowe wykonanie orzeczenia nakazującego opróżnienie lokalu mieszkalnego. Z punktu widzenia gminy chodzi więc tutaj o możliwość wykorzystania lokalu zgodnie z kierunkami i celami własnej polityki mieszkaniowej.

W kontekście powyższego za nieporozumienie należy uznać wprowadzenie przez skarżącego do treści zarzutu art. 688¹ § k.c., który przecież dotyczy wcześniejszej i zupełnie innej sytuacji, w której pełnoletni domownik odpowiada solidarnie z najemcą za zapłatę czynszu za okres swojego stałego zamieszkiwania. Takich wymogów ani obostrzeń nie wprowadza zaś art. 18 uopl. Poza tym jako przepis szczególny ma on pierwszeństwo zastosowania przed art. 688¹ § k.c. Podkreślenia wymaga, iż w pozwie strona powodowa jednoznacznie określiła, że dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Na poparcie swojego stanowiska powołała się z kolei na wypowiedzenie w dniu 31 grudnia 2006 r. R. J. umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...) oraz fakt zajmowania przez byłą lokatorkę i jej syna M. D. tegoż lokalu bez tytułu prawnego. Tym samym w świetle okoliczności, które powód uczynił podstawą faktyczną dochodzonego roszczenia, wskazanie przez Sąd Rejonowy art. 18 powołanej wyżej ustawy jako podstawy prawnej roszczenia, należy uznać za prawidłowe. Natomiast zupełnie inną już rzeczą jest analiza i interpretacja tego unormowania dokonana przez Sąd I instancji, której nie sposób podzielić z racji jej wadliwości. Mianowicie, w kontrolowanej sprawie oczywistym jest to, iż M. D. dobrowolnie opuścił lokal najpóźniej w listopadzie 2007 r. Ta podstawowa dla bytu sprawy kwestia została przy tym należycie udowodniona za pomocą osobowych źródeł dowodowych (zeznania pozwanego oraz zeznania świadka A. K.). Mimo odnotowania wyprowadzki w ustalonym stanie faktycznym, Sąd następnie całkowicie zbagatelizował rangę i znaczenie tej okoliczności w kontekście zakresu obowiązku odszkodowawczego ciążyącym na pozwanym. Bez wpływu na ocenę sytuacji pozostaje to, iż pozwany nie poinformował Gminy o wyprowadzce. Przede wszystkim w tym zakresie nie ciążył na nim żaden tego typu obowiązek, jako że nie był on stroną umowy najmu, a jego prawo do zamieszkiwania w lokalu miało charakter pochodny i wywodziło się od matki R. J., która sama była najemcą. Wbrew odmiennemu stanowisku Sądu I instancji decydującego znaczenia nie mógł mieć też fakt zameldowania pozwanego pod adresem tożsamym z tym wskazanym w pozwie. Przypomnieć należy, że zameldowanie jest instytucją prawa administracyjnego, z którą nie należy łączyć automatycznie skutków cywilnoprawnych. Jak się natomiast wydaje taki opaczny tok rozumowania przyjęła strona powodowa, która za wszelką cenę starała się wykreować istnienie zobowiązania po stronie pozwanego za cały wymieniony w pozwie okres. Z doświadczenia życiowego wynika przecież, że obie te kategorie prawne nie zawsze się ze sobą pokrywają. Z tego też względu niedopełnienie administracyjno-prawnych formalności związanych z wymeldowaniem, nie przekreśla bynajmniej twierdzeń pozwanego co do tego, że jego zamiarem była zmiana miejsca zamieszkania. Istotnym jest natomiast to, że pozwany urzeczywistnił swoje zamierzenia, gdyż po wyprowadzce faktycznie jego codzienne funkcjonowanie odbywało się już w zupełnie innym miejscu. Przez krótki czas pozwany przebywał jeszcze na terenie Polski, po czym wyjechał na stałe do Niemiec. Przeniesienie własnego centrum życiowego, jakkolwiek podyktowane przyczynami subiektywnymi (chęć usamodzielnienia, poprawa warunków bytowych, konflikty z matką), było jednak na tyle wyraźne, że dawało się też uchwycić z obiektywnego punktu widzenia. Co prawda w lokalu pozostały pewne rzeczy należące do pozwanego, jednakże racjonalnie wyjaśnił on fakt ich niezabrania, wskazując iż miały one być wykorzystywane przez jego siostry. Oprócz tego warto też wspomnieć, że zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy należy do jej zadań własnych. W tym zakresie powódkę należy uznać za podmiot wyspecjalizowany, profesjonalistę, od którego można i należy oczekiwać wiedzy o sposobie wykorzystywania własnego zasobu lokali. Miasto Ł. dysponuje jednostkami utworzonymi specjalnie do zarządzania nieruchomościami, w tym wynajmowanymi lokalami. Ma realne możliwości ustalania, czy poszczególne lokale są zajęte i przez kogo. Brak stosownej wiedzy w tym przedmiocie obciąża negatywnymi skutkami wyłącznie stronę powodową, co z kolei nie pozwala na przypisanie pozwanemu M. D. aż tak szerokiej odpowiedzialności w ujęciu czasowym.

Z tych też względów zaskarżony wyrok w nadanym mu kształcie nie mógł się ostać i wymagał ingerencji ze strony Sądu odwoławczego. Dokonana na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmiana polegała po pierwsze na obniżeniu zasądzonej od pozwanego kwoty do poziomu 2.154,94 zł. Rzeczona należność obejmuje bowiem przedział od stycznia do listopada 2007 r., gdyż wówczas pozwany faktycznie zajmował lokal. Elementy składowe odszkodowania wynikały natomiast z miarodajnych wyliczeń strony powodowej. W okresie od stycznia do kwietnia odszkodowanie odpowiadające

wysokości czynszu wynosiło co miesiąc 190,51 zł, co razem dawało 762,04 zł. W ciągu siedmiu następnych miesięcy, czyli od maja do listopada ta jednostkowa wartość kształtowała się już w wyższej kwocie 197,70 zł, co po przeliczeniu dawało 1.383,90 zł. Łącznie zaś za oba podokresy kwotę 2.145,94 zł. Po drugie tak duża modyfikacja rozstrzygnięcia głównego automatycznie przekładała się na odmienne orzeczenie o kosztach. Strona powodowa ostąpiła się bowiem ze swoim roszczeniem w 14,7%, wobec czego pozwany wygrał sprawę w 85,3%. Taki rozkład partycypacji skutkował zatem koniecznością zasądzenia od powódki na rzecz pozwanego kwoty 1.682,11 zł. Z ogólnej puli kosztów w rozmiarze 4.999,25 zł na powódkę przypadła kwota 4.264,36 zł, a na pozwanego 734,89 zł. Tymczasem poniesione przez nie wydatki kształtowały się odpowiednio w kwotach 2.582,25 zł i 2.417 zł, w związku z czym powstała na tym tle na niekorzyść powoda różnica wynosi właśnie wspomniane 1.682,11 zł. Odzwierciedlenie powyższego stanowi pkt I niniejszego wyroku, zwłaszcza w pppkt 1 i 4. Natomiast bez zmian pozostała reszta rozstrzygnięć dotycząca odsetek, oddalenia powództwa w pozostałej części oraz ustalenia solidarnej odpowiedzialności pozwanego z R. J., jednakże dla zachowania klarowności i czytelności orzeczenia reformatoryjnego niezbędnym było ich powtórzenie w treści wyroku skonstruowanego przez Sąd Okręgowy.

Dalej idąca apelacja była już niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu, o czym orzeczono w pkt II, kierując się brzmieniem art. 385 k.p.c.

Identycznie jak powyżej w pkt III orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego. Zainicjowana przez apelanta kontrola instancyjna przyniosła oczekiwane przez niego skutki w postaci częściowego wzruszenia orzeczenia, wobec czego to jego na potrzeby postępowania II instancyjnego należy uznać za wygranego (art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Na dochodzenie swoich racji pozwany wydatkował ogółem 2.529 zł, na co złożyły się opłata od apelacji – 729 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika – 1.800 równe stawce z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800). Z kolei na przeciwnej szali stały koszty zastępstwa prawnego Miasta Ł. w wysokości 1.800 zł. Tym samym po odpowiednim przeliczeniu (znów ogólna pula kosztów odniesiona do faktycznych wydatków i rzeczywistych obciążeń) pozwanemu przysługiwał częściowy zwrot kosztów, dlatego też strona powodowa musi mu uiścić z tego tytułu kwotę 1.892,64 zł.