

Sygn. akt I Ca 290/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

Sędziowie SSO Iwona Podwójniak

SSO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2013 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy M. Z.

przeciwko K. J. i W. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 5 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 38/13

- 1) zaskarżony wyrok zmienia w całości i powództwo oddala;
- 2) zasądza od powoda Gminy M. Z. na rzecz pozwanych K. J. i W. P. solidarnie 2400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu przed sądem pierwszej instancji;
- 3) zasądza od Gminy M. Z. na rzecz pozwanych K. J. i W. P. solidarnie 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu przed sądem drugiej instancji.

Sygn. akt I Ca 290/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli w sprawie z powództwa Gminy M. Z. przeciwko K. J. i W. P. o zapłatę zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 30 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi dla pozwanego K. J. od dnia 16 marca 2013 roku do dnia zapłaty, zaś dla pozwanej W. P. od dnia 30 marca 2013 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Ponadto Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 3 603 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Orzeczenie to zostało wydane w oparciu o ustalenia, których istotne elementy przedstawiają się następująco:**

Sąd ustalił, że pozostający w konkubinacie K. J. i W. P. mieszkali wcześniej przy ul. (...) w Z.. Ta zabudowana nieruchomość gruntowa należała wówczas do ojca pozwanego S. J., który w 2001 roku zainicjował proces eksmisyjny przeciwko obojgu pozwanym. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli z dnia 4 grudnia 2001 roku wydanym w sprawie I C 192/01 Sąd nakazał eksmisyję pozwanym z nieruchomości przy ul. (...) w Z., przyznając obojgu pozwanym prawo do lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie eksmisji do czasu przedłożenia pozwanym przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu. Po wyroku eksmisyjnym pozwani pozostali nadal w w/w nieruchomości.

Po śmierci S. J. w 2006 roku właścicielką nieruchomości przy ul. (...) w Z. została jego córka W. K., która w 2011 roku zainicjowała przeciwko Gminie M. Z. proces o odszkodowanie za niedostarczenie uprawnionym pozwanym lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2011 roku w sprawie I C 53/11 tamtejszy Sąd zasądził od obecnego powoda na rzecz W. K. kwotę 30.000 zł odszkodowania oraz kwotę 3.886,14 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Zasądzona należność główna uregulowana została przez obecnego powoda w dniu 7 marca 2012 roku, zaś zasądzone koszty sądowe - w dniu 28 lutego 2012 roku.

Za mieszkanie na nieruchomości przy ul. (...) w Z. pozwani nigdy nie uiszczyli żadnych pieniędzy - ani ojcu ani siostrze pozwanego, regulowali zaś rachunki związane z bieżącym utrzymaniem zajmowanej posesji. Pozwani zamieszkiwali na nieruchomości do końca 2011 roku, zaś decyzja w przedmiocie przyznania im prawa do lokalu socjalnego wydana została w sierpniu 2011 roku.

Sąd uznał, iż względem właściciela lokalu odpowiedzialność pozwanym jako osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego oraz odpowiedzialność Gminy M. Z., ma charakter odpowiedzialności in solidum. Powołując się na judykaturę Sądu Najwyższego, I instancja przyjęła pogląd przewidujący możliwość żądania zwrotnego, kierowanego przez gminę wobec byłych lokatorów w granicach ich obowiązku odszkodowawczego. Sąd uznał, że na gruncie przedmiotowej sprawy, z chwilą zapłaty przez powoda odszkodowania na rzecz właściciela lokalu, doszło do wygaśnięcia - przez analogię do art. 366 § 1 k.c. - zobowiązań obu stron procesu, w czego wyniku powód nabył wobec pozwanym roszczenie zwrotne. Roszczenie to obejmuje odszkodowanie jakie powód winien był zapłacić właścicielowi lokalu.

W zakresie żądania przez powoda kwoty 30 000 zł Sąd uznał zasadność ustalenia wobec pozwanym odszkodowania w myśl art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli stwierdził, że z porównania art. 18 ust. 2 i art. 18 ust. 3 w/w ustawy wynika, że po wyroku eksmisyjnym między byłym lokatorem a właścicielem lokalu ustanowiony zostaje szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego płatnego okresowo wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu przez byłego lokatora. Wyrok ten kształtuje stosunek uprawniający lokatora do płacenia w okresie oczekiwania na lokal socjalny „odszkodowania” w wysokości dotychczasowego czynszu.

Sąd zauważył przy tym, że łączący wcześniej pozwanym z właścicielem lokalu stosunek nie miał charakteru odpłatnego, pozostając zbliżonym do umowy użyczenia.

W jego ocenie taka sytuacja nie pozbawia obecnie powoda możliwości żądania ustalenia i zapłaty wysokości należnego od pozwanym odszkodowania również za okres po wyroku eksmisyjnym, tak jak nie pozbawiałaby możliwości żądania niniejszego przez właściciela lokalu, gdyby ten wystąpił wówczas z roszczeniem przeciwko pozwanym jako zajmującym jego lokal bez tytułu prawnego. Pozwani byli już wówczas bowiem posiadaczami w złej wierze w rozumieniu art. 225 k.c. obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Intencją ustawodawcy, zgodnie z brzmieniem art. 224 § 2 k.c. było nałożenie na posiadacza (osoby, która władała i chciała zapewnić sobie możliwość korzystania z rzeczy) obowiązku wynagrodzenia właścicielowi za to, że z rzeczy korzystał w takiej wysokości, w jakiej musiałaby ponosić czynsz najmu. Wysokość czynszu na podstawie opinii

biegłego ustalona została właśnie w sprawie I C 53/11. Zgodnie z tymi ustaleniami powód został wówczas obciążony obowiązkiem zwrotu właścicielowi lokalu odszkodowania za delikt własny w oparciu o art. 417 § 1 k.c. Obecnie zaś w wyniku regresu może żądać zwrotu niniejszych pozwanych.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd uznał, że zasądzona kwota 30 000 zł obciąża pozwanych solidarnie. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, zgodnie z którym po wydaniu wyroku eksmisyjnego powstaje szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, Sąd wskazał na art. 370 k.c., gdzie solidarność wywodzona jest z odpowiedzialności za zobowiązanie dotyczące jednego przedmiotu mienia.

Sąd nie podzielił zarzutów pozwanych, iż roszczenie powoda jest w części przedawnione - za okres od grudnia 2001 roku do listopada 2009 roku. Jego zdaniem roszczenie regresowe mogło być dochodzone przez powoda dopiero od momentu spełnienia przez niego świadczenia ze sprawy I C 53/11, czyli po dniu 7 marca 2012 roku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. Za datę początkową naliczania odsetek ustawowych Sąd przyjął następny dzień po doręczeniu każdemu z pozwanych odpisu pozwu, czyli dla pozwanego od dnia 16 marca 2013 roku do dnia zapłaty, zaś dla pozwanej od dnia 30 marca 2013 roku do dnia zapłaty.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 105 § 2 k.p.c, zasądzając od przegrywających w około 88 % sprawę pozwanych na rzecz powoda kwotę 3.603 zł.

Pozwani zaskarżyli wyrok w części tj. w punkcie 2 i 4. W apelacji zarzucili orzeczeniu:

1) naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie do lokatora, który był uprawniony do nieodpłatnego korzystania z lokalu,

b) art. 118 w zw. z art. 120 § 1 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, ponieważ bieg terminu przedawnienia liczy się od dnia wymagalności roszczenia właściciela nieruchomości względem byłego lokatora, nie zaś od dnia zapłaty przez gminę odszkodowania na rzecz właściciela nieruchomości;

c) art. 224 § 2 w zw. z art. 225 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, ponieważ przepis ten dotyczy bezprawnego korzystania z cudzej nieruchomości, nie zaś sytuacji byłego lokatora po wyroku eksmisyjnym z prawem do lokalu socjalnego,

d) art. 513 § 2 kc poprzez jego niewłaściwe niezastosowanie, w sytuacji gdy stosuje się go odpowiednio do subrogacji ustawowej,

2) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść wyroku, tj. art. 227 w zw. z art. 278 § 1 kpc poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wartości prac remontowych wykonanych przez pozwanego na nieruchomości (zawartego w pkt 4.2 sprzeciwu od wyroku zaocznego), mimo że dowód ten mógł mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia.

W konkluzji wnieśli o zmianę wyroku w punkcie 2 poprzez oddalenie powództwa w stosunku do obojga pozwanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zduńskiej Woli.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, choć nie wszystkie zarzuty zostały podniesione zasadnie.

W zakresie naruszenia przez Sąd I instancji art. 227 w związku z art. 278 § 1 kpc wskazać należy, iż w niniejszej sprawie nie istniała potrzeba dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wartości prac remontowych na nieruchomości z uwagi na to, że dowód ten nie był przydatny do rozstrzygnięcia.

Dowód służyć miał ustaleniu wartości prac remontowych, dokonanych przez pozwanego w budynku należącym do pierwotnego właściciela i mógłby mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia tylko w sytuacji możliwości zastosowania w sprawie art. 513 § 2 kc,

a zastosowanie tego przepisu jest wykluczone, gdyż odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego - według stanowiska Trybunału Konstytucyjnego (wyrok z dnia 11 września 2006 r., P 14/06) i orzecznictwa Sądu Najwyższego (uchwała z dnia 7 kwietnia 2006 roku,

III CZP 21/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 22; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 roku, III CZP 121/07, OSNC 2008/12/137, Biul.SN 2007/12/), znajdującego potwierdzenie

w dodanym z mocą od dnia 1 stycznia 2007 r. przepisie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia

21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy jest odpowiedzialnością deliktową, opartą na art. 417 § 1 k.c.

Gmina nie jest nabywcą wierzytelności przysługującej eksmitującemu właścicielowi wobec lokatora, a więc w sprawie nie doszło również do naruszenia art. 513 § 2 kc, bo stan faktyczny sprawy nie pozwala na zastosowanie instytucji przelewu.

Z uwagi na powyższe chybiony jest także zarzut naruszenia art. 118 kc w związku z art. 120 § 1 kc, ponieważ rozpoczęcie biegu przedawnienia roszczeń regresowych następuje dopiero po spełnieniu świadczenia przez występującego z roszczeniem regresowym.

Gmina nie wstępuje w miejsce wierzyciela na podstawie art. 518 § 1 pkt 1 kc, ponieważ odpowiada wobec eksmitującego właściciela z własnego deliktu.

Zasadnie natomiast apelujący podniósł zarzut naruszenia art. 224 § 2 kc w związku z art. 225 kc. Jeżeli bowiem sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia lokalu zamiennego i dopóki nie doszło do dostarczenia lokalu socjalnego lub zamiennego, dopóty nie można uznawać zajmowania lokalu przez osobę, której eksmisję orzeczono, za działanie bezprawne.

Za trafny należy uznać także podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 18 ust. 3 powołanej wyżej ustawy poprzez niewłaściwe jego zastosowanie do lokatora, który był uprawniony do nieodpłatnego korzystania z lokalu.

Przepis ten dotyczyć może jedynie osób zajmujących lokal w stosunku do których sąd orzekł o wstrzymaniu eksmisji do czasu dostarczania im lokalu socjalnego lub zamiennego, a które zajmowały wcześniej lokal na podstawie odpłatnego stosunku prawnego. Nie ma on natomiast zastosowania do odpowiedzialności osób, które korzystały z lokalu pod tytułem nieodpłatnym.

Niespornym jest, że w przedmiotowej sprawie pozwanych nigdy nie łączyła z właścicielem lokalu taka umowa, która zobowiązywałaby ich do uiszczenia czynszu, bądź jakiegokolwiek innej opłaty, nie byli oni także wzywani do zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości skoro z umowy najmu mieszkania zawartej w dniu 12 lipca 2000 roku pomiędzy S. J. a pozwaną (k. 7-7v akt sprawy I C 192/01 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli) wynika, że pozwana nie była zobowiązana do płacenia czynszu. Podobnie pozwany nie był zobowiązany do płacenia czynszu, gdyż jako syn S. J. od urodzenia korzystał z mieszkania na zasadzie nieodpłatnego użyczenia. (zeznanie pozwanego w charakterze strony k. 12v akt sprawy I C 192/01 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli).

W związku z tym, że art. 18 ust. 3 nie obejmuje swoją dyspozycją takiego stanu rzeczy, przepis ten nie mógł stanowić podstawy rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy pomimo przyjęcia w sposób prawidłowy, iż kwalifikacja odpowiedzialności gminy i byłych lokatorów uprawnionych do lokalu socjalnego jako odpowiedzialności in solidum w sposób niewłaściwy rozstrzygnął kwestię regresu między tymi podmiotami.

Co do zasady z odpowiedzialnością tą mamy do czynienia w sytuacji, w której kilka podmiotów na podstawie odrębnych stosunków prawnych jest zobowiązanych do naprawienia szkody, przy czym spełnienie świadczenia przez jedną osobę zwalnia pozostałe z obowiązku świadczenia względem poszkodowanego, mimo że nie występuje solidarność bierna ze względu na brak stosownego uregulowania w ustawie lub w umowie.

W przypadku solidarności nieprawidłowej niemożliwe jest znalezienie uniwersalnej podstawy do dokonania rozliczeń między dłużnikami, ponieważ samo powstanie zobowiązania regresowego, jak i wysokość roszczeń poszczególnych dłużników zależy od charakteru stosunków prawnych, które się na to zobowiązanie składają.

W przedmiotowej sprawie pozwani - nie będąc finansowo zobowiązanymi wobec S. J. do regulowania należności za zajmowany lokal - z mocy art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów nie mieli takiego obowiązku także wobec jego następczyni, co do osoby której Gmina ponosiła własną odpowiedzialność z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, dopuszczając się tym samym czynu niedozwolonego w rozumieniu art. 417 § 1 k.c.

Nie można więc przyjmować istnienia regresu w sytuacji w której Gmina odpowiadała za własny dług, natomiast pozwani z uwagi na łączący ich stosunek z właścicielem lokalu nie byli zobowiązanymi wobec jego następcy do naprawienia szkody, co wykluczało uwzględnienie pozwu w wysokości wynikającej z zaskarżonego wyroku.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił.

O kosztach procesu w postępowaniu przed Sądem Rejonowym oraz w postępowaniu apelacyjnym Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc oraz § 2 ust. 1 - 2; § 6 pkt 5 a także § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002r. Nr 163, poz. 1348)