

Sygn. akt XV.Ca. 732/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2020r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Joanna Andrzejak-Kruk

sędzia Agata Szlingiert

sędzia Marcin Radwan

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2020r. w Poznaniu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) z siedzibą w P.

przeciwko A. D.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 29 listopada 2019r.,

sygn. akt I.C.1296/18

I. prostuje omyłkę w części wstępnej sentencji zaskarżonego wyroku w zakresie oznaczenia sygnatury akt sprawy w ten sposób, że błędnie wpisana tam sygnaturę (...) zastępuje prawidłową I.C.1296/18,

II. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I., II. i III. w ten sposób, że:

- 1) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 6.144,46zł (sześć tysięcy sto czterdzieści cztery złote czterdzieści sześć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 grudnia 2015r. do dnia zapłaty;
- 2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.337,70zł (jeden tysiąc trzysta trzydzieści siedem złotych siedemdziesiąt groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 4 maja 2016r. do dnia zapłaty,
- 3) w pozostałej części oddala powództwo,
- 4) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.276,25zł z tytułu zwrotu kosztów procesu,
- 5) nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa ((...)) kwotę 3.321,-zł z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych,
- 6) odstępuje od obciążenia pozwanej nieuiszczonymi kosztami sądowymi,

III. w pozostałej części oddala apelację;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 450,-zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej;

V. przyznaje kuratorowi procesowemu pozwanej radcy prawnemu S. K. wynagrodzenie w kwocie 720,-zł za reprezentowanie pozwanej w instancji odwoławczej i nakazuje wypłacić je ze środków Skarbu Państwa (...);

VI. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa (...) kwotę 1.656,-zł z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych w instancji odwoławczej,

VII. odstępuje od obciążenia pozwanej nieuiszczonymi kosztami sądowymi w instancji odwoławczej.

/-/ Agata Szlingiert /-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Marcin Radwan

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym 4.05.2016r. powód (...) z siedzibą w P. wystąpił o zasądzenie od pozwanej A. D. kwoty 29.752,04zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 22.371,08zł od 1.12.2015r. do dnia zapłaty i od kwoty 7.380,96zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm przepisanych. Dochodzone roszczenie obejmowało odszkodowanie w wysokości 22.371,08zł z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną ze stanowiącego własność Miasta P. lokalu mieszkalnego w P. przy ul. (...) w okresie od 23.02.2011r. (data ustania umowy najmu lokalu) do 14.10.2014r. (data wyeksmitowania pozwanej) oraz odsetki od miesięcznych należności w łącznej wysokości 7.380,96zł naliczone do 30.11.2015r.

W odpowiedzi na pozew kurator procesowy ustanowiony dla pozwanej domagał się oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych. Kurator zakwestionował legitymację czynną powoda (podnosząc, że nie był on właścicielem przedmiotowego lokalu w spornym okresie), legitymację bierną pozwanej (przecząc, aby pozwana zajmowała lokal oraz podnosząc, że umowa najmu została przedłużona na czas nieoznaczony) oraz wysokość dochodzonego roszczenia (które nie odpowiada stawkom czynszu za lokale socjalne). Podniósł także zarzut przedawnienia roszczenia oraz zarzut sprzeczności roszczenia z zasadami współzycia społecznego (z uwagi na zawyżenie jego wysokości).

Wyrokiem z dnia 29.11.2019r., sygn. akt I.C.1296/18 (...):

I. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 22.371,08zł z ustawowymi odsetkami od 1.12.2015r. do dnia zapłaty;

II. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.380,96zł z ustawowymi odsetkami od 4.05.2016r. do dnia zapłaty;

III. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.765,-zł tytułem kosztów opłaty sądowej oraz kwotę 3.617,-zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

IV. przyznał kuratorowi r.pr. S. K. wynagrodzenie w kwocie 4.428,-zł (w tym 828,-zł tytułem VAT) i nakazał wypłacić to wynagrodzenie przez Skarb Państwa.

Jako podstawę tego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Miasto P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...).

W dniu 5.05.2009r. co do przedmiotowego lokalu została zawarta umowa najmu lokalu socjalnego pomiędzy Miastem P. a pozwaną A. D. oraz M. D., A. O., M. O. i K. D., którą obowiązywała do dnia 26.04.2010r. W dniu 5.07.2010r. zawarto aneks do umowy, na mocy którego czas trwania najmu został przedłużony do dnia 22.02.2011r.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 3.02.2012r. sąd nakazał pozwanej A. D. oraz małoletnim M. D., A. O., M. O., K. D. i J. D., aby opróżnili, opuścili i wydali przedmiotowy lokal, a także orzekł, iż pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego. W dniu 14.10.2014r. przedmiotowy lokal został zdany powodowi przez pozwaną za skutek eksmisji.

W dniu 30.09.2013r. na podstawie uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 21.05.2013r. samorządowy zakład budżetowy Miasta P. – (...) został przekształcony w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą (...) Zgodnie z § 1 pkt 2 wskazanej wyżej uchwały spółka ta wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością zakładu. W dniu 9.10.2013r. Miasto P. zawarło z powodem umowę dzierżawy nr (...), na mocy której oddano w dzierżawę nieruchomość, na której znajduje się sporny lokal. Umowa była aneksowana w dniu 31.12.2013r.

W dniu 3.12.2015r. zadłużenie pozwanej za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu za okres objęty pozwem wynosiło łącznie 29.752,04zł. Na kwotę tę składały się kwota 22.371,08zł stanowiąca zaległość z tytułu bezumownego korzystania oraz kwota 7.380,96zł tytułem skapitalizowanych odsetek od kwoty 22.371,08zł. Pozwana nie uiszczała opłat za przedmiotowy lokal od lipca 2011r.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, które uznał za wiarygodne, ponadto nie były one kwestionowane po złożeniu ich potwierdzonych z oryginałem przez pełnomocnika powoda, a zatem i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne.

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowił art. 18 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Okoliczność zajmowania przedmiotowego lokalu przez pozwaną była kwestionowana przez kuratora pozwanej, ale wobec dowodu z dokumentu stanowiącego protokół zdawczo-odbiorczy Sąd uznał zarzuty za bezzasadne. Pozwana zajmowała przedmiotowy lokal od 5.05.2009r. do 14.10.2014r., od lipca 2011r. nie uiszczała żadnych należności, a wcześniej, tj. od lutego 2011r. uiszczała należności w niepełnej wysokości.

Sporna pozostawała wysokość roszczenia, jednak zostało ono wyliczone w oparciu o stawkę w wysokości 2,45zł za m², tj. stawkę dla lokali socjalnych, na którą też opiewała umowa najmu lokalu socjalnego łącząca strony – § 7 ust. 1 umowy z dnia 5.05.2009r.; zgodnie z ust. 2 tego paragrafu najemca był zobowiązany także do uiszczania opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Dla sprawy istotna była okoliczność orzeczenia eksmisji pozwanej wyrokiem z dnia 3.02.2012r., w którym sąd orzekł, że pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Charakter prawny odpowiedzialności osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, będących jednocześnie uprawnionymi do otrzymania lokalu socjalnego na mocy prawomocnego wyroku sądu, nie jest uregulowany jednoznacznie. Sąd przywołał natomiast systematyzującą tę materię uchwałę SN z dnia 7.12.2007r., III CZP 121/2007, w której wskazano, że okoliczność, że wymienione w art. 18 ust. 3 u.o.p.l osoby mogą do czasu dostarczenia im lokalu socjalnego lub zamiennego zajmować zgodnie z prawem lokal, którego dotyczył wyrok eksmisyjny, nie pozwala przyjąć, że zajmowanie przez nie w tym okresie lokalu narusza obowiązek niezwłocznego zwrotu lokalu właścicielowi. Art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. wyłącza w stanach faktycznych objętych jego hipotezą odpowiedzialność odszkodowawczą kontraktową byłych lokatorów i ustanawia w jej miejsce szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego, płatnego okresowo wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu przez byłego lokatora. Nazwanie świadczeń byłego lokatora uiszczanych właścicielowi „odszkodowaniem” nie jest tu więc ścisłe, a spowodowane zostało bliskim związkiem przypadków regulowanych w art. 18 ust. 3 u.o.l. z sytuacjami normowanymi przez art. 18 ust. 2, w których rzeczywiście chodzi o odszkodowanie, i podobną w odbiorze społecznym funkcją obu regulacji. Sąd zaznaczył natomiast, że w okresie od wygaśnięcia stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego odszkodowanie należało się według zasad określonych w art. 18 ust. 1 i 2 (uchwała SN z 6.12.2012r., III CZP 72/2012).

Pozwana zajmowała przedmiotowy lokal i korzystała z niego w okresie objętym pozwem, tj. od 23.02.2011r. do 14.10.2014r., wyłączając tym samym możliwość dysponowania lokalem przez powoda, i to zarówno po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu, jak i po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego, wstrzymującego wykonanie eksmisji w stosunku do pozwanej. Zajmowanie lokalu przez osoby nie uiszczające stosownego odszkodowania uniemożliwiało również powodowi wynajęcie lokalu na wolnym rynku osobom trzecim, a tym samym uzyskanie z tego tytułu korzyści majątkowej w postaci czynszu najmu. Oczywistym przy tym jest, że podstawowym obowiązkiem nie tylko najemcy, ale i osób, które nadal zajmują lokal mimo wypowiedzenia umowy najmu, jest uiszczanie regularnie i w pełnej wysokości odszkodowania w wysokości określonej w art. 18 ust. 2 i 3 u.o.p.l. w zamian za dalszą możliwość zamieszkiwania przez siebie lokalu. Spełnione zatem zostały przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 u.o.p.l., odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Natomiast w art. 18 ust. 3 u.o.p.l. nie określono, jaką wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu należy brać pod uwagę jako miernik wysokości odszkodowania. W szczególności prawodawca nie wskazał, że chodzi o ostatni czynsz albo inną opłatę za używanie lokalu. Taki wniosek można jednak wyprowadzić z odwołania się przez prawodawcę do sformułowania „gdyby stosunek prawny nie wygasł”. Zakładając, że nadal byłby on kontynuowany, prawodawca przyjmuje, że były lokator uiszczalby ten sam czynsz, jaki uiszczal do momentu wygaśnięcia stosunku prawnego, tyle tylko, że nie będzie to już czynsz, a odszkodowanie. Skoro powód dochodził odszkodowania w wysokości 2,45zł za m² za każdy miesiąc, a kwota ta odpowiadała wysokości czynszu, jaki pozwana była zobowiązana uiszczać na podstawie umowy najmu, taką kwotę należało przyznać powodowi tytułem odszkodowania za używanie lokalu zarówno za okres przed wydaniem wyroku orzekającego eksmisję, jak również za okres po wydaniu wyroku z dnia 3.02.2012r. Pozwana zajmowała przedmiotowy lokal jako lokal socjalny, a wynagrodzenie za korzystanie z takiego rodzaju lokalu jest regulowane na mocy odpowiedniego zarządzenia Prezydenta Miasta P., to jest w tym wypadku Zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta P. z dnia 11.07.2008r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i lokali socjalnych w wydanym na podstawie Uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 13.05.2008r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta P. na lata 2004-2008. Wobec oczywistych problemów Miasta P. z dostępnością lokali socjalnych Sąd wykluczył, że powód nie wynająłby przedmiotowego lokalu. Podobnie rzecz ma się ze stawką, co do której obowiązują wskazane wyżej zarządzenie Prezydenta Miasta P..

Kurator pozwanej kwestionował legitymację czynną powoda. Część dochodzonego roszczenia dotyczy okresu sprzed powstania powodowej spółki, to jest sprzed 1.10.2013r. Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 20.12.1996r. o gospodarce komunalnej organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może, w drodze uchwały, zdecydować o likwidacji samorządowego zakładu budżetowego w celu zawiązania spółki akcyjnej albo spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przez wniesienie na pokrycie kapitału spółki wkładu w postaci mienia samorządowego zakładu budżetowego pozostałego po jego likwidacji. Ponadto na podstawie art. 23 ust. 3 u.g.k. spółka powstała w wyniku przekształcenia wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością samorządowego zakładu budżetowego. Odnosząc to do niniejszej sprawy Sąd stwierdził, że mamy do czynienia z wierzytelnością, która przysługuje dotychczasowemu zakładowi budżetowemu, dokumenty przedłożone przez powoda zostały wystawione przez powoda lub jego poprzednika, to jest zakład budżetowy, a wszystkie płatności należności pozwanej miały być regulowane na jego rachunek bankowy. W związku z tym na podstawie art. 23 ust. 3 u.g.k. oraz § 1 ust. 2 uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 21.05.2013r. nastąpiła sukcesja uniwersalna wszystkich praw związanych z działalnością zakładu budżetowego, w tym także prawa do naliczania, pobierania i dochodzenia odszkodowań wobec osób zajmujących lokale komunalne bez tytułu prawnego. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że całość udziałów w powodowej spółce posiada Miasto P.. Ponadto za istotne Sąd uznał, że powód zawarł z Miastem P. umowę dzierżawy z dnia 9.10.2013r., aneksowaną w dniu 31.12.2013r., na mocy której Miasto P. będące właścicielem oddało powodowi w dzierżawę nieruchomości, na której znajduje się sporny lokal, a w ten sposób powód uzyskał tytuł prawny do użytkowania komunalnego zasobu lokalowego i możliwości pobierania pożytków w postaci czynszów oraz ich surogatów, to jest odszkodowań za bezumowne korzystanie z wyłączeniem Miasta P. jako właściciela. Na koniec Sąd wskazał, że podstawę roszczenia powoda może stanowić także odpowiedzialność o charakterze deliktowym. Zgodnie bowiem

z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Zatem niewydzianie lokalu prowadzi do powstania odpowiedzialności odszkodowawczej wobec powoda, ponieważ gdyby lokal został wydany, to powód mógłby go wynająć za cenę co najmniej taką, na jaką opiewa jego roszczenie.

W konsekwencji roszczenie powoda Sąd uznał za uzasadnione i wykazane w całości. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 482 § 1 k.c. zgodnie z żądaniem powoda.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi pozwaną jako przegrywającą niniejszy proces w całości. Na koszty te złożyły się opłata od pozwu wysokości 1.765,-zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600,-zł (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie), a także opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,-zł.

Zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13.11.2013r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie przyznano kuratorowi pozwanej wynagrodzenie w kwocie 3.600,-zł powiększone o należny podatek VAT, tj. łącznie kwotę 4.428,-zł oraz nakazano wypłatę tego wynagrodzenia przez Skarb Państwa.

Apelację od wyroku złożyła pozwana, zaskarżając go w pkt I-III i zarzucając:

- 1) naruszenie art. 6 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powoda zapłaty kwoty 29.753,-zł, pomimo że powód nie wykazał faktu, że pozwana była zobowiązana do zapłaty tej kwoty i uznanie, że powód wykazał legitymację do występowania w postępowaniu;
- 2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. i art. 339 § 1 i 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny materiału dowodowego i dokonanie błędnych lub niepełnych ustaleń faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności poprzez stwierdzenie, że powodowi przysługiwała legitymacja czynna;
- 3) nierozpoznanie istoty sprawy i błędne ustalenia faktyczne, tj. ustalenie na podstawie oświadczeń powoda, że pozwana nie spłaciła zadłużenia i istnieje roszczenie oraz została wypowiedziana umowa kredytu gotówkowego.

W oparciu o te zarzuty pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i obciążenie kosztami powoda, a ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała w części na uwzględnienie, choć większość podniesionych w niej zarzutów nie była trafna.

Błędnie apelacja powołała się w szczególności na naruszenie art. 339 § 1 i 2 k.p.c.; Sąd I instancji nie wydał przeciwko pozwanej wyroku zaocznego i w konsekwencji nie przyjął za prawdziwe twierdzeń przytoczonych przez powoda, lecz czynił ustalenia na podstawie przedstawionych przez niego dokumentów, które uznał za wiarygodne, a ocena ta nie była podważana w apelacji (nie można bowiem uznać za zmierzające do takiego podważenia wskazanie, bez żadnego bliższego wyjaśnienia, na naruszenie art. 245 k.p.c.). Niezrozumiały i nie nawiązujący do realiów niniejszej sprawy był z kolei zarzut nierozpoznania istoty sprawy, który dotyczył umowy kredytu gotówkowego oraz jej niewykonania i wypowiedzenia, gdy tymczasem powód dochodził roszczenia z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie paw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2020/611), który stanowi, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Pomimo zgłoszenia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., mającego polegać na przekroczeniu granic swobodnej oceny materiału dowodowego, a także zarzutu dokonania błędnych oraz niepełnych ustaleń faktycznych, apelująca nie sprecyzowała, które konkretnie dowody zostały ocenione przez Sąd I instancji w sposób nieodpowiadający regułom ustanowionym w powyższym przepisie oraz na czym polegała owa wadliwa ocena, a także jak uchybienia te przełożyły się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Żadna z okoliczności faktycznych przyjętych przez Sąd I instancji nie została w sposób wyraźny zakwestionowana w apelacji, nie wskazano także na jakiegokolwiek okoliczności znajdujące potwierdzenie w materiale sprawy, które zostały przez ten Sąd pominięte, choć miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, trudno zaś stwierdzić, co apelująca miała na myśli wskazując, że „powód nie wykazał faktu bezumownego zajmowania lokalu przez pozwaną”. Wobec takiego stanowiska apelacji Sąd Okręgowy na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął jako podstawę swego orzeczenia ustalenia poczynione przez Sąd I instancji.

Jak już wyjaśniono, powód dochodził zapłaty odszkodowania w związku z zajmowaniem przez pozwaną w okresie objętym pozwem, tj. od 23.02.2011r. do 14.10.2014r., bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego znajdującego się w nieruchomości stanowiącej własność Miasta P.. Pozwana była w przeszłości najemcą tego lokalu, z tym że umowa najmu z 5.05.2009r. została rozwiązana z dniem 22.02.2011r. na skutek upływu terminu, na jaki ją zawarto. W stosunku do pozwanej zapadł wyrok eksmisyjny z 3.02.2012r., prawomocny od 3.08.2012r., w którym orzeczono o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd I instancji słusznie przyjął, że od wygaśnięcia umowy najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego pozwana zobowiązana była uiszczać odszkodowanie na zasadach określonych w art. 18 ust. 2 u.o.p.l. (a więc odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu; por. uchwałę SN z 6.12.2012r., III CZP 72/12, publ. OSNC 2013/6/71), zaś w okresie od uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego do wydania lokalu – na zasadach określonych w art. 18 ust. 3 u.o.p.l. (a więc w wysokości czynszu, jaki byłaby obowiązana opłacać, gdyby stosunek najmu nie wygasł). W praktyce nie miało to znaczenia o tyle, że powód – jak wynika z przedstawionego przez niego rozliczenia (k.9v) i zawiadomień o wysokości opłat (k.55-56,58-60,62-64,67) – wyliczył wysokość odszkodowania za cały objęty pozwem okres przyjmując jako podstawę obowiązującą w tym czasie na terenie gminy stawkę czynszu najmu lokali socjalnych (2,45zł/m²), a nadto objął roszczeniem należności z tytułu opłat niezależnych od właściciela w postaci kosztów dostarczenia do lokalu zimnej wody i odprowadzania ścieków, kosztów centralnego ogrzewania oraz wywozu śmieci (art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.p.l.).

W odpowiedzi na pozew podniesiony został zarzut przedawnienia roszczenia, do którego Sąd I instancji w żadnym stopniu się nie ustosunkował, a ponieważ jest to kwestia materialnoprawna, która w granicach apelacji podlega badaniu przez sąd odwoławczy niezależnie od tego, czy została objęta zarzutami apelacji (art. 378 § 1 k.p.c., por. uchwałę (7) SN z 31.01.2008r., III CZP 49/07, publ. OSNC 2008/6/55), Sąd Okręgowy ocenił, czy dochodzone roszczenie nie było przedawnione.

W orzecznictwie uznaje się, że odpowiedzialność odszkodowawcza na podstawie art. 18 ust. 2 u.o.p.l. jest to odpowiedzialność kontraktowa, oparta na zasadach art. 471 k.c., za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do korzystania z niego (w przypadku umowy najmu obowiązek ten wprost wynika z art. 675 § 1 k.c.), natomiast w przypadkach określonych w art. 18 ust. 3 u.o.p.l. przyznanie w wyroku eksmisyjnym prawa do lokalu socjalnego i wstrzymanie w związku z tym wykonania wyroku eksmisyjnego do czasu dostarczenia takiego lokalu powoduje, że dalsze zajmowanie lokalu nie jest działaniem bezprawnym; byłego lokatora i właściciela łączy bowiem szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie lokatorowi możliwości korzystania z lokalu, zaś właścicielowi wynagrodzenia za to korzystanie (por. uchwałę SN z 7.12.2007r., III CZP 121/07, publ. OSNC 2008/12/137, wyrok SN z 19.06.2008r., V CSK 31/08, publ. OSNC-ZD 2009/10/12 czy uchwałę SN z 21.10.2015r., III CZP 70/15, publ. OSNC 2016/10/118). Do obu obowiązków byłego lokatora przewidzianych w art. 18 ust. 2 i ust. 3 u.o.p.l. ma natomiast zastosowanie art. 18 ust. 1 u.o.p.l., przewidujący miesięczną płatność świadczeń określonych zbiorczo jako świadczenia odszkodowawcze. Oznacza to, że są to świadczenia okresowe, gdyż świadczenie okresowe polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Do

dochodzenia świadczeń odszkodowawczych z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. należy zatem stosować 3-letni termin przedawnienia określony w art. 118 k.c. (por. np. wyrok SN z 18.05.2012r., IV CSK 490/11 czy wyrok SN z 9.11.2012r., IV CSK 303/12).

Na gruncie niniejszej sprawy prowadzi to do wniosku, że dochodzone przez powoda roszczenie było przedawnione co do należności wymagalnych przed 4.05.2013r., a więc w zakresie odszkodowania za miesiące od lutego 2011r. do kwietnia 2013r. włącznie. Ostatecznie w kolejności miesięczne odszkodowanie za kwiecień 2013r. było płatne w terminie do końca tego miesiąca (art. 18 ust. 1 u.o.p.l. nie wprowadza bowiem analogicznego rozwiązania co art. 669 § 2 k.c., który przewiduje, w razie braku odmiennego uregulowania w umowie, płatność czynszu najmu z góry do dziesiątego dnia miesiąca), a zatem 3-letni termin przedawnienia rozpoczął bieg 1.05.2013r. (art. 120 § 1 k.c.) i upłynął 1.05.2016r., zaś przedmiotowe powództwo wytoczono 4.05.2016r. (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Podnosząc zarzut przedawnienia pozwana mogła zatem skutecznie uchylić się od zaspokojenia roszczenia za okres od lutego 2011r. do kwietnia 2013r. – zgodnie z art. 117 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 9.07.2018r.

Na obecnym etapie procesu zasadniczą kwestią sporną między stronami i podstawowym przedmiotem zarzutów apelacji pozostawała kwestia legitymacji powoda do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego. Choć art. 18 ust. 1 u.o.p.l. nie reguluje wprost, komu przysługuje wymienione tam roszczenie odszkodowawcze przeciwko osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego, to z treści art. 18 ust. 2 u.o.p.l. należy wywieść, że przysługuje ono właścicielowi, a pojęcie to na użytek ustawy zostało zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., który stanowi, że przez „właściciela” należy rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Tak ujmowany właściciel będzie mieć zatem legitymację czynną w sprawie o zapłatę odszkodowania z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. (por. uzasadnienie wyroku (7) SN z 25.04.2018r., III Ca 1/18, uchwałę SN z 8.11.2019r., III CZP 28/19, publ. OSNC 2020/6/49 i uchwałę SN z 5.12.2019r., III CZP 35/19, publ. OSNC 2020/7-8/57).

Powód nie jest właścicielem w rozumieniu u.o.p.l. w tym sensie, że to nie on lecz Miasto P. zawarło z pozwaną umowę najmu z 5.05.2009r. Powód jest powstałą w dniu 1.10.2013r. spółką komunalną (jednym współnikiem jest Miasto P.), utworzoną na podstawie uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 21.05.2013r. w sprawie przekształcenia samorządowego zakładu budżetowego pn. (...) w P. poprzez likwidację w celu utworzenia spółki prawa handlowego, której powierzono wykonywanie zadania własnego gminy polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego (§ 2 ust. 1 uchwały).

Sąd I instancji uznał – z powołaniem na § 1 ust. 2 ww. uchwały oraz przepisy art. 22 ust. 1 i art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 20.12.1996r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz.U. 2019/712) – że w odniesieniu do powoda nastąpiła sukcesja uniwersalna wszystkich praw związanych z działalnością zakładu budżetowego, w tym prawa do naliczania, pobierania i dochodzenia odszkodowań wobec osób zajmujących lokale komunalne bez tytułu prawnego. Stanowisko to nie jest trafne.

W uchwale Rady Miasta P. wskazano w § 1 ust. 2 i 3, że spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością likwidowanego zakładu budżetowego oraz przejmie jego należności i zobowiązania. Postanowienia te odpowiadają treści – odpowiednio – art. 23 ust. 3 ustawy z 20.12.1996r. o gospodarce komunalnej oraz art. 16 ust. 7 ustawy z 27.08.2009r. o finansach publicznych (tj. Dz.U. 2019/869). Pierwszy z przepisów stanowi, że spółka powstała w wyniku przekształcenia wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością samorządowego zakładu budżetowego, zaś drugi – że należności i zobowiązania samorządowego zakładu budżetowego likwidowanego w celu przekształcenia w inną formę organizacyjno-prawną przejmuje utworzona jednostka.

Charakter prawny przekształcenia dokonywanego w trybie ustawy o gospodarce komunalnej był przedmiotem analizy w orzecznictwie sądów administracyjnych oraz Sądu Najwyższego przy okazji rozstrzygania spraw różnego rodzaju, dotyczących uprawnień i zobowiązań o charakterze podatkowym, pracowniczym czy cywilnym. W uzasadnieniu uchwały SN z 15.12.2017r., III CZP 81/17 (publ. OSNC 2018/10/92) wyjaśniono, że regulacja zamieszczona w art. 22 i 23 u.g.k. nie jest ani typowym przekształceniem jednego podmiotu w drugi, ani typowym przykładem sukcesji uniwersalnej, lecz zaliczyć ją trzeba do grupy szczególnych przypadków przekształcenia, które, choć konstrukcyjnie

z różnych względów przekształceniami nie są, to mają być traktowane jako przekształcenia z woli ustawodawcy. Nie występuje tu mechanizmu przekształcenia sensu stricto przede wszystkim dlatego, że przed owym przekształceniem nie było samodzielnego podmiotu prawa, gdyż samorządowy zakład budżetowy nie jest ani osobą prawną, ani nawet niepełną (ułomną) osobą prawną (art. 33¹ k.c.). Ponadto art. 22 u.g.k. wymaga zlikwidowania takiego zakładu zanim zostanie utworzona zamiast niego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W konsekwencji nie znajduje tu zastosowania zasada kontynuacji, nie ma bowiem podmiotu, którego byt miałby być kontynuowany. Nowo powstała spółka korzysta zatem tylko z takich praw zakładu budżetowego, jakie zostaną do niej wniesione przez samorządową osobę prawną. Art. 22 ust. 1 u.g.k. wyraźnie stanowi bowiem, że mieniem spółki powstałej w miejsce likwidowanego zakładu budżetowego jest tylko to mienie, które zostanie do niej wniesione. Sąd Najwyższy uznał także, że art. 23 u.g.k. należy interpretować w związku z art. 22 u.g.k. Oznacza to, że tworzona spółka ex lege wykonuje prawa i obowiązki tylko w odniesieniu do tych składników mienia zakładu budżetowego, które zostały do niej wniesione.

Podobnie, w wyroku NSA z 10.03.2016r., II FSK 47/14 wyraźnie powiązano – na tle art. 16 ust. 7 ustawy o finansach publicznych – przejście należności i zobowiązań na nowy podmiot z wniesieniem do tego podmiotu mienia likwidowanego zakładu jako wkładu. Tylko w kontekście wniesienia do nowego podmiotu wkładu w postaci mienia dotychczasowego zakładu budżetowego uznano, że przejście należności i zobowiązań jest następstwem pod tytułem ogólnym.

Z przytoczonych poglądów jednoznacznie wynika, że wykluczone jest automatyczne przypisywanie spółce, która powstała w wyniku przekształcenia komunalnego zakładu budżetowego, praw i obowiązków likwidowanego zakładu budżetowego oraz jego należności i zobowiązań; spółka ta wstępuje w prawa i obowiązki oraz przejmuje należności i zobowiązania tylko w takim zakresie, w jakim są one związane z konkretnymi składnikami mienia likwidowanego zakładu, które zostały wniesione do tworzonej spółki. Obie ustawy wiążą skutek przekształcenia tylko ze składnikami mienia samorządowego zakładu budżetowego, które stają się po przekształceniu majątkiem spółki, a nie ze składnikami mienia gminy.

Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że nieruchomości w P. przy ul. (...), w której znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, nie została wniesiona aportem do powodowej spółki, a jedynie została powodowi oddana w dzierżawę na podstawie umowy z 9.10.2013r. W rezultacie nie można uznać, aby powód w drodze sukcesji uniwersalnej nabył uprawnienia związane z istniejącym wcześniej stosunkiem najmu, w tym uprawnienie do odszkodowania przysługującego Miastu P. – jako właścicielowi w rozumieniu u.o.p.l. – z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu.

Sąd I instancji przyjmując legitymację czynną po stronie powoda odwołał się także do wspomnianej już umowy dzierżawy. Stanowisko to jest trafne o tyle, że zawarcie umowy dzierżawy, zgodnie z art. 693 § 1 k.c., oznacza upoważnienie dzierżawcy także do pobierania pożytków cywilnych, w tym czynszu najmu (art. 53 § 2 k.c.). Uznaje się ponadto, że wraz przeniesieniem na dzierżawcę wiązki uprawnień właścicielskich (uprawnienia do pobierania pożytków z przedmiotu własności) dochodzi również do przeniesienia na niego całokształtu związanych z tym uprawnień ochronnych, w tym prawa do żądania odszkodowania w przypadku naruszenia tego uprawnienia cudzym działaniem, polegającego na korzystaniu z lokalu mimo ustania stosunku prawnego, który do tego legitymował (por. wyrok SN z 10.08.2018r., III CZP 27/18). Z tego względu jako „właściciela” w rozumieniu definicji z art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.pl., traktuje się także podmiot, który swe prawa wywodzi z umowy dzierżawy zawartej z właścicielem lokalu, gdy „lokaterem” jest były najemca lub osoba używająca lokalu po ustaniu stosunku prawnego najmu. Legitymacja czynna dzierżawcy do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego opartego na art. 18 ust. 1 u.o.p.l. nie jest w tym wypadku zależna od związania go wcześniej umową najmu, natomiast obejmuje jedynie należności za okres trwania umowy dzierżawy (por. uzasadnienie cyt. wyżej uchwały SN z 5.12.2019r., III CZP 35/19, publ. OSNC 2020/7-8/57).

Oznacza to, że powód był legitymowany do dochodzenia odszkodowania od pozwanej za okres od 1.10.2013r., gdyż umowę dzierżawy dotyczącą m.in. przedmiotowej nieruchomości zawarto 9.10.2013r., z tym że przyznano powodowi

jako dzierżawcy prawo do korzystania i pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy od 1.10.2013r. (§ 1 ust. 4 umowy dzierżawy – k.84v).

Z wyciągu z konta dołączonego do pozwu, zawierającego wyliczenie należności odszkodowawczych (k.9v), wynika, że w okresie od 1.10.2013r. do 14.10.2014r. odszkodowanie wyniosło łącznie 8.231,23zł, przy czym dokonano także korekt ujemnych (jak można zakładać, wynikało to okresowego rozliczania należności za media, które naliczono z góry ryczałtem) na kwotę łącznie 2.086,77zł (1.127,18zł + 419,76zł + 539,83zł), a więc różnica stanowi 6.144,46zł.

Od należności odszkodowawczych powód naliczył do dnia 30.11.2015r. odsetki ustawowe z opóźnienie, do czego uprawniał go art. 481 § 1 k.c. Powód przyjął jednak błędną datę początkową biegu odsetek, gdyż jako termin płatności świadczeń wskazał 10. dzień każdego kolejnego miesiąca, podczas gdy – jak już wyżej wyjaśniono – brak jest do tego podstaw w art. 18 ust. 1 u.o.p.l., a odszkodowanie powinno być płacone do ostatniego dnia miesiąca. Sąd Okręgowy dokonał zatem wyliczenia należności odsetkowych do dnia 30.11.2015r. – od kwot odszkodowań za poszczególne miesiące począwszy od października 2013r., przyjmując jako termin płatności ostatni dzień każdego kolejnego miesiąca. Suma odsetek wynosi 1.337,70zł.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c., powodowi należą się dalsze odsetki ustawowe za opóźnienie od należności głównej (6.144,46zł) od dnia 1.12.2015r., zaś od zaległych odsetek za opóźnienie (1.337,70zł) – od dnia wniesienia pozwu, zgodnie z art. 482 § 1 k.c.

Na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zatem zaskarżony wyrok: co do meritum w ten sposób, że odpowiednio obniżył zasądzone na rzecz powoda świadczenie i oddalił powództwo ponad zasądzoną kwotę jako bezzasadne (z uwagi na przedawnienie części roszczenia, brak legitymacji co do żądania obejmującego okres przed 1.10.2013r. i nieprawidłowe wyliczenie odsetek za opóźnienie); co do kosztów postępowania w ten sposób, że na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2020/755) koszty te rozłożył stosunkowo, stosownie do ostatecznego wyniku sprawy. Roszczenie uwzględniono w 1/4, a zatem powodowi należał się zwrot takiej części poniesionych przez niego kosztów procesu (pozwana kosztów nie wyłożyła). Powód poniósł koszty obejmujące: opłatę od pozwu 1.488,-zł (k.1, kwota 1.765,-zł wskazana przez Sąd I instancji była opłata sądową do kilku spraw) oraz koszty zastępstwa procesowego, których wysokość Sąd I instancji ustalił na kwotę 3.617,-zł – łącznie 5.105,-zł. Pozwana winna zwrócić powodowi 1/4 czyli 1.276,25zł. Nieuiszczone koszty sądowe obejmowały wydatki na wynagrodzenie kuratora procesowego pozwanej w kwocie 4.428,-zł przyznane mu ze środków Skarbu Państwa (art. 5 ust. 1 pkt 3 u.k.s.c.). Powód winien ponieść 3/4 tych kosztów, a więc kwotę 3.321,-zł. Sąd Okręgowy na podstawie art. 113 ust. 4 u.k.s.c. odstąpił od obciążenia pozwanej pozostałą częścią nieuiszczonych kosztów sądowych, do czego były warunki w świetle art. 113 ust. 3 u.k.s.c. Zważywszy na nieznanie miejsca pobytu pozwanej oraz nieregulowanie przez nią w przeszłości niewysokich opłat za przedmiotowy lokal socjalny należy wątpić w skuteczność egzekucji z jej majątku i angażowanie w tym celu kolejnych środków Skarbu Państwa jest niecelowe.

W pozostałej części Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, rozkładając je stosunkowo, stosownie do wyniku tego postępowania, które powód wygrał w 1/4, zaś pozwana w 3/4 części. Pozwana nie wyłożyła żadnych kosztów, zaś powód poniósł koszty procesu w postaci kosztów zastępstwa procesowego, a wynagrodzenie jego pełnomocnika ustalono na kwotę 1.800,-zł (§ 15 ust. 1 i 2 w zw. z § 2 pkt 5 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, t.j. Dz.U. 2018/265). Pozwana winna zwrócić powodowi 1/4 poniesionych kosztów, czyli kwotę 450,-zł. Na wniosek kuratora procesowego pozwanej przyznano mu wynagrodzenie, którego wysokość ustalono na kwotę 720,-zł (§ 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9.03.2018r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej, Dz.U. 2018/536 w zw. z § 2 pkt 5 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych; obecnie obowiązujące rozporządzenie nie

przewiduje doliczenia podatku VAT do wynagrodzenia kuratora). Nieuiszczone koszty sądowe obejmowały tak ustalone wynagrodzenie kuratora (art. 5 ust. 1 pkt 3 u.k.s.c.) oraz opłatę od apelacji w kwocie 1.488,-zł, od której uiszczenia kurator był zwolniony (art. 96 ust. 1 pkt 5 u.k.s.c.), łącznie 2.208,-zł. Powód winien ponieść 3/4 tych kosztów, a więc kwotę 1.656,-zł, zaś w odniesieniu do pozwanej Sąd Okręgowy zastosował art. 113 ust. 4 u.k.s.c. z przyczyn już wyżej omówionych.

Na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. Sąd Okręgowy z urzędu sprostował omyłkę w zaskarżonym wyroku w zakresie oznaczenia sygnatury akt sprawy.

/-/ Agata Szlingiert /-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Marcin Radwan