

Sygn. akt I ACa 1341/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Hanna Muras

Sędzia SA Marzena Konsek – Bitkowska (spr.)

Sędzia SO (del.) Joanna Wiśniewska - Sadowska

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...) W.

przeciwko M. O., K. H. (1), C. H. i A. H.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 24 kwietnia 2013 r., sygn. akt II C 1338/11

1. zmienia zaskarżony wyrok częściowo w ten sposób, że:

- w punkcie pierwszym oddala powództwo o zapłatę kwoty 63.773,24 zł (sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt trzy złote dwadzieścia cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od tej kwoty,

- w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądzoną od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę tytułem kosztów procesu obniża do kwoty 2.200 zł (dwa tysiące dwieście);

2. nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie kwotę 3.189 zł (trzy tysiące sto osiemdziesiąt dziewięć) tytułem opłaty od apelacji, od uiszczenia której pozwani byli zwolnieni.

Sygn. akt I ACa 1341/13

UZASADNIENIE

Powód (...) W. w pozwie z 8 grudnia 2011 roku wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych K. H. (1), C. H., A. H. i M. O. kwoty 92.173,48 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w okresie od lipca 1997 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku. Ostatecznie powód wniósł o zasądzenie od pozwanych

solidarnie odszkodowania w wysokości 87.104,80 zł, na którą złożyła się suma czynszu za okres od grudnia 2001 roku w kwocie 51.404,55 zł oraz skapitalizowane odsetki w wysokości 35.700,25 zł.

Pozwani uznali powództwo w części obejmującej odszkodowanie za okres od stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2010 roku, to jest w kwocie 23.331,56 złotych. W pozostałym zakresie podnieśli zarzut przedawnienia. Ponadto pozwana M. O. wskazywała, że nie zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) od 2002 roku.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 87.104,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty i kwotę 8209 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W pozostałej części postępowanie umorzono.

Sąd Okręgowy ustalił, że C. H. i K. H. (2) byli najemcami lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. od dnia 1 listopada 1980 roku. Pozwane A. H. i M. O. są ich córkami. Od 1997 roku pozwani zaczęli popadać w zwłokę w płatnościach czynszu, co doprowadziło do wypowiedzenia najmu ze skutkiem na dzień 30 września 1997 roku. Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2002 roku orzeczono eksmisję pozwanych, a także syna A. H. i syna M. O.. Pozwane A. H. i M. O. wraz z synami uzyskały prawo do lokalu socjalnego, w związku z czym eksmisja została wstrzymana do czasu zawarcia przez powoda z A. H. i M. O. umowy najmu lokalu socjalnego. Do zawarcia takiej umowy nie doszło. Obecnie w lokalu mieszkają K. H. (2), C. H. i A. H.. M. O. wyprowadziła się z lokalu do swojego konkubenta w drugiej połowie 2005 roku. Obecnie mieszka w W. przy ul. (...), gdzie jest zameldowana na pobyt stały od 2 marca 2007 roku.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne, wskazując że podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowi art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Ponieważ tak zakwalifikowane roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi przedawnia się na zasadach ogólnych (art. 118 k.c.), Sąd Okręgowy uznał, że zarzut przedawnienia nie został skutecznie podniesiony.

Pozwana M. O. udowodniła wprawdzie, że od drugiej połowy 2005 roku nie mieszka przy ul. (...), jednak podstawą uznania braku jej solidarnej odpowiedzialności mogłoby być nie tylko faktyczne niezamieszkiwanie w lokalu, ale także wykazanie, że powiadomiła o powyższym właściciela. Tej drugiej okoliczności M. O. nie udowodniła.

Przedstawiona przez powoda kwota czynszu mieszcząca się w przedziale od 88,52 zł do 226,43 zł jest zdaniem Sądu adekwatna i możliwa do uzyskania przez powoda, biorąc pod uwagę stawki rynkowe. Nadto, jako że powód dysponuje prawem do ustalania stawek według ceny rynkowej, wzrost kwoty czynszu uznać należy za uzasadniony.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacją przez wszystkich pozwanych, którzy ostatecznie sprecyzowali, że skarżą to orzeczenie ponad uznaną przez nich przed Sądem I instancji kwotę 23.331,56 zł, tj. co do kwoty 63.773,24 zł.

Apelujący zarzucili dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, które miały decydujący wpływ na treść wyroku, polegających na przyjęciu, że brak jest dowodów wskazujących na to, że pozwana M. O. zamieszkiwała w lokalu wyłącznie do roku 2002. Podnieśli również zarzut naruszenia art. 5 k.c. oraz zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że zeznania świadka H. W. nie zasługują na wiarygodność, nieustosunkowanie się do wszystkich dowodów i twierdzeń pozwanych oraz zaniechanie wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego. Ponadto apelujący zarzucili naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. Na rozprawie apelacyjnej pozwani podtrzymali także zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę kwoty 63.773,24 zł i wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w tej części.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała w całości na uwzględnienie wobec skuteczności podniesionego zarzutu przedawnienia.

Sąd Okręgowy w zasadzie prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, jednak dokonał błędnej subsumpcji tych ustaleń pod normę prawną zawartą w art. 224 i 225 k.c. Fakt, że pozwani są byłymi najemcami (i domownikami byłych najemców) lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przesądza o tym, że do roszczeń powoda o zapłatę odszkodowania za dalsze zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego (Dz.U.2005.31.266 j.t. ze zm., dalej powoływana jako ustawa o ochronie praw lokatorów), która weszła w życie z dniem 10 lipca 2001 roku. Poprzednio kwestię tę regulowała ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.), która jednak nie znalazła zastosowania w tej sprawie, wobec ograniczenia przez powoda przedziału czasowego, za jaki dochodził zapłaty, do okresu od grudnia 2001 r.

Zgodnie z pierwotnym brzmieniem art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, stanowiącej *lex specialis* wobec przepisów kodeksu cywilnego regulujących roszczenie właściciela wobec posiadacza rzeczy o wynagrodzenie za korzystanie z niej, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (ust. 1). Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, przy czym jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego (ust. 2). Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, o ile sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (ust. 3).

Przepisy te zmieniono następnie w ten sposób, że począwszy od 1 stycznia 2005 r. art. 18 ust. 3 przyjął brzmienie: „Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł”, zaś począwszy od 1 stycznia 2007 r. art. 18 ust. 2 nadano brzmienie: „Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.”

Powołując się w szczególności na fakt, że odszkodowanie powyższe płacone ma być co miesiąc, sformułowano w orzecznictwie pogląd, że roszczenie odszkodowawcze ma w tym przypadku charakter roszczenia o świadczenie okresowe. Jak wskazano, do obu uregulowanych w art. 18 ust. 2 i 3 u.o.p.l., obowiązków byłego lokatora ma zastosowanie art. 18 ust. 1 u.o.p.l., przewidujący miesięczną płatność świadczeń, określonych zbiorczo, jako świadczenie odszkodowawcze. Są to świadczenia okresowe, bowiem polegają na periodycznym dawaniu uprawnionemu pieniędzy, których ilość nie jest z góry określona (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11, Lex nr 1243072 oraz wyrok SA w Białymstoku z 22 marca 2013 r., sygn. akt I ACa 61/13, LEX nr 1294694). Poza tym zakresem pozostaje odszkodowanie uzupełniające, przewidziane w art. 18 ust. 2 zdanie drugie u.o.p.l., które przedawnia się na zasadach ogólnych. Takie roszczenie nie zostało jednak w tej sprawie zgłoszone.

Powyższy pogląd co do okresowego charakteru świadczenia byłych najemców jest prezentowany jednolicie w orzecznictwie. Dla porządku przypomnieć trzeba, że także pod rządami poprzedniej ustawy, tj. ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, przyjmowano, że od dnia wyrokowania do dnia opróżnienia lokalu zasądzone odszkodowanie powinno przybrać formę świadczeń okresowych i roszczenie z tego tytułu przedawnia się w terminie właściwym dla świadczeń okresowych (tak: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r. w sprawie III CZP 62/97, OSNC 1998/6/91).

Wobec treści art. 27 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, nie budzi też wątpliwości, że stosunki prawne powstałe pod rządem ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i istniejące w chwili wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, podlegają nowej ustawie od daty wejścia jej w życie.

Wobec powyższych rozważań co do właściwej podstawy prawnej w postaci art. 18 u.o.p.l. uznać należało, że roszczenie powoda za okres do dnia 30 listopada 2008 roku uległo przedawnieniu, a zatem pozwani mogli uchylić się od jego zaspokojenia, podnosząc skutecznie zarzut przedawnienia. Pozew wniesiony został bowiem dopiero 8 grudnia 2011 r. W ocenie Sądu przerwał on skutecznie bieg przedawnienia roszczeń za okres od 1 grudnia 2008 roku. Roszczenie określone w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów nie jest niewątpliwie czynszem najmu, lecz roszczeniem odszkodowawczym, które powstaje w związku z zajmowaniem lokalu bez tytułu prawnego. Zważywszy

na kompensacyjny charakter roszczenia odszkodowawczego, nie może ono powstać wcześniej niż powstała szkoda, tj. zaistniał stan zajmowania lokalu przez byłego najemcę. Z tych względów przyjęć należy, że do określenia terminu wymagalności roszczenia odszkodowawczego wywodzonego z art. 18 u.o.p.l. nie ma zastosowania art. 669 § 2 k.c. przewidujący płatność czynszu z góry do dziesiątego dnia miesiąca. Skoro przy tym odszkodowanie płatne ma być - zgodnie z wolą ustawodawcy - co miesiąc, to przyjęć trzeba, że stanowiące świadczenie okresowe roszczenie staje się wymagalne za każdy miesiąc z nastąpieniem pierwszego dnia kolejnego miesiąca. Z tego też względu przyjęć należało, że wytoczenie powództwa w dniu 8 grudnia 2011 roku przerwało także bieg przedawnienia roszczenia o odszkodowanie za cały miesiąc grudzień 2008 r.

W związku z tym Sąd Apelacyjny wezwał powoda do złożenia wyliczenia należności za okres nieprzedawniony, tj. od 1 grudnia 2008 r. do 31 grudnia 2010 r., z uwzględnieniem rzeczywistej ilości osób zamieszkujących w lokalu. W tym czasie w lokalu niewątpliwie nie zamieszkiwała już M. O. wraz z synem. Z przedstawionego przez powoda wyliczenia zaległości za powyższy okres wynika, że jest ona niższa od kwoty prawomocnie zasądzonej przez Sąd I instancji. Tym samym apelacja pozwanych okazała się zasadna w całości. Zbędne było przy tym przeprowadzenie przez Sąd Apelacyjny oceny prawidłowości ustaleń sądu I instancji co do daty opuszczenia lokalu przez M. O.. Kwestia, czy wyprowadziła się ona z lokalu w 2002 r., czy dopiero w 2005 r. nie była istotna dla rozpoznania sprawy, skoro zarzut przedawnienia objął skutecznie okres dalszy – aż do końca listopada 2008 r.

Pozostałe ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, były prawidłowe i niesporne, zatem zostały przyjęte przez Sąd Apelacyjny za własne. Kwestia wadliwego zastosowania prawa materialnego przez Sąd Okręgowy został już wyżej wyjaśniona. Dodatkowo zauważyć wypada, że solidarna odpowiedzialność pełnoletnich domowników najemcy (byłego najemcy) wynika z faktu wspólnego zamieszkiwania i dotyczy wyłącznie roszczeń należnych za okres wspólnego zamieszkiwania. Pogląd Sądu Okręgowego, że M. O. odpowiada solidarnie także za okres dalszy, kiedy nie mieszkała już z rodzicami, gdyż nie powiadomiła powoda o wyprowadzeniu się z lokalu nadal zajmowanego przez jej rodziców, nie znajduje oparcia w przepisach prawa.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak na wstępie. Ponieważ pozwani, którzy w całości wygrali postępowania apelacyjne, byli zwolnieni od kosztów, Sąd nakazał pobranie należnej opłaty od apelacji od powoda na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c.