

Sygn. akt II Ca 796/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Wojciech Damaszkowski/spr/

SędziowieSSO Alicja Izydorczyk, SSO Beata Kostaś

ProtokolantAgnieszka Lesicka

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej L.

przeciwko P. N.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Lubaniu

z dnia 18 października 2012 r., sygn. akt I C 275/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 100 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej;

III. zasądza od Gminy Miejskiej L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Lubaniu kwotę 219 zł z tytułu nieuiszczonej części opłaty od apelacji.

Sygn. akt II Ca 796/12

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Lubaniu zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 października 2012 r. zasądził od pozwanego P. N. na rzecz Gminy Miejskiej L. kwotę 6.165,52 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 maja 2012 r. oraz kwotę 1.509 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

W sprawie między innymi ustalono, że uprzednim wyrokiem tego sądu z dnia 14 lutego 2011 r. wydanym w sprawie I C 8/11 z powództwa B. P. orzeczono eksmisję pozwanego P. N. z lokalu mieszkalnego położonego w L., przy ul. (...), ustalając jednocześnie, że pozwanemu przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego od gminy L. i wstrzymano wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

P. N. po uprawomocnieniu się orzeczenia nadal mieszkał w tym mieszkaniu do 8 lutego 2012 r. uiszczając na rzecz zarządcy budynku Agencji (...) w L. opłaty z tytułu funduszu remontowego, podatek od nieruchomości oraz zakupując opał. W dniu 7 lutego 2012 r. Gmina Miejska L. zawarła z B. P. ugodę, na podstawie której Gmina zobowiązała się

począwszy od 18 kwietnia 2011 r. płacić B. P. odszkodowanie przewidziane w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, w wysokości 600 zł miesięcznie. W § 2 pkt 2 tej umowy ustalono, że Gmina dochodzić będzie wyplaconych odszkodowań od P. N., który jako pierwszy zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwany otrzymał odpis tej umowy w dniu 28 lutego 2012 r. W oparciu o podpisane porozumienie gmina przekazała B. P. łącznie kwotę 6.000 zł, a następnie pismem z dnia 15 maja 2012 r. wezwała P. N. do zwrotu kwoty 6.361,52 zł obejmującej wydaną sumę 6.000 zł oraz skapitalizowane odsetki. Pozwany odmówił zapłaty tej należności.

Ustalił ponadto sąd, że lokal mieszkalny przy ul. (...) w L. ma powierzchnię 89,10 m². Średnia rynkowa wysokość czynszu za lokal mieszkalny położony w L. w 2011 r. wynosiła ok. 13,12 zł za m², a zatem czynsz za lokal zajmowany bezumownie przez pozwanego mógł wynosić około 1.169 zł miesięcznie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy ocenił powództwo za uzasadnione. Powołując się na przepis art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wskazał, że 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. Pozwany w związku z tym zobowiązany był płacić B. P. należne odszkodowanie. Czynsz za przedmiotowe mieszkanie o powierzchni 89,10 m² mógł wynosić ok. 1.169zł miesięcznie i takiej kwoty B. P. miał prawo domagać się co miesiąc od P. N. tytułem odszkodowania. Tymczasem pozwany przyznał, że nie płacił B. P. żadnej kwoty za zajmowane bez umowy mieszkanie, uiszczał jedynie podatek od nieruchomości, fundusz remontowy i ponosił koszty ogrzewania w łącznej wysokości około 250 zł miesięcznie. Suma ta nie odpowiadała kwocie odszkodowania jakiego B. P. mógł domagać się od P. N. za bezumowne korzystanie z lokalu.

Skoro zatem Gmina L. w oparciu o art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zawarła z B. P. umowę, na podstawie której zobowiązała B. P. do odszkodowania w kwocie odpowiadającej wysokości czynszu określonego na 600 zł miesięcznie to przysuguje jej roszczenie do pozwanego o zwrot zapłaconej za niego kwoty 6.165,52 zł. Przyznanie, bowiem w wyroku orzekającym eksmisję, prawa do lokalu socjalnego nie oznacza zwolnienia osoby eksmitowanej z obowiązku uiszczenia odszkodowania za zajmowanie lokalu do czasu uzyskania lokalu socjalnego. Pozwany bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby i obowiązany jest do zwrotu jej wartości, co skutkowało uwzględnieniem powództwa i obciążeniem pozwanego na podstawie art. 98 kpc kosztami procesu obejmującymi opłatę od pozwu w kwocie 309 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1200 zł.

W apelacji pozwany zaskarżył powyższy wyrok w całości zarzucając mu:

- naruszenie art. 18 ust. 3 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) w zw. z art. 5 kc poprzez jego błędną wykładnię i obciążenie pozwanego kosztami odszkodowania stanowiącą równowartość czynszu wolnorynkowego znacznie podwyższającą wysokość miesięcznego czynszu obowiązującego na dzień gdy stosunek prawny wygasł, podczas gdy pozwany do czasu otrzymania lokalu socjalnego uiszczał należności, które obciążały właściciela nieruchomości, to jest podatek od nieruchomości, opłatę na rzecz wspólnoty wraz z funduszem remontowym oraz ponosił koszty ogrzewania, a więc wszystkie takie same opłaty, które płacił do czasu orzeczenia eksmisji,

- naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego poprzez:

- dowolne przyjęcie, że pozwanego łączy zobowiązanie wynikające z umowy, którą strona powodowa zawarła z B. P. w dniu 7.02.2012 r., a która została doręczona pozwanemu w dniu 28.02.2012 r.

- dowolne ustalenie, że pozwany powinien płacić czynsz wolnorynkowy za lokal o powierzchni 89,10 m² podczas gdy pozwany od wielu lat – tak przed orzeczeniem eksmisji jak i po orzeczeniu eksmisji – zajmował tylko jeden pokój (około 20 m²) i to najmniejszy, który sam remontował dokonywał opłat takich samych jak przed orzeczeniem eksmisji, pozostałe zaś dwa pokoje były do dyspozycji właściciela, które nawet nie były wyremontowane i nie nadawały się do użytku, co więcej strona powodowa nie sprawdziła nawet w jakim stanie jest lokal czy nadawał się do wynajęcia.

W oparciu o powyższe skarżący wnosił o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami procesu za obie instancje ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalone przez Sąd Rejonowy okoliczności sprawy w zasadniczej części są poprawne i Sąd Odwoławczy z mocy art. 382 kpc je aprobuje. Nie zwrócił jednak Sąd I instancji należytej uwagi na podstawę prawną zamieszkiwania P. N. w lokalu przy ul. (...) i nie wyprowadził z tego – wobec treści art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako: ustawa o ochronie praw lokatorów) – odpowiednich wniosków.

Tymczasem jak wynikało z akt sprawy o eksmisję P. N. z powyższego lokalu (sygn. akt I C 8/11 Sądu Rejonowego w Lubaniu dołączone do niniejszej sprawy) lokal przy ul. (...) stanowił uprzednio współwłasność jego matki i pozwany zamieszkiwał w nim od 1951 r. B. P. prawa do tego mieszkania nabył w wyniku spadkobrania między innymi po babce G. L. (matce P. N.). Pozwany zamieszkiwał w tym lokalu na podstawie umowy użyczenia, również po śmierci matki, uiszczając jedynie opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, podatek od nieruchomości oraz zakupując opał i ogrzewając mieszkanie. Co prawda przyjmuje się, że w razie przejścia własności rzeczy nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce uprzedniego właściciela (zob. wyrok S.A. w Poznaniu z dnia 19.04.2007 r., I ACa 261/07), jednak należało przyjąć, że również pomiędzy B. P. a P. N. istniała, aż do jej rozwiązania, umowa użyczenia. Po nabyciu własności lokalu w drodze dziedziczenia w 2004 r. B. P. w nim nie zamieszkał. Mieszkanie nadal pozostawało we władaniu P. N., który uiszczał w latach 2004 – 2011 wszystkie należności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej i pozostałe koszty jego utrzymania. Nie została zawarta umowa najmu i pozwany na rzecz właściciela lokalu nie opłacał żadnych należności czynszowych. Zwracał już na to uwagę Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 grudnia 2010 r. w sprawie II Ca 615/10 rozpoznając apelację P. N. od wyroku orzekającego eksmisję.

Z powołanego przez Sąd Rejonowy przepisu art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że osoby uprawnione do lokalu 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 płacić, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Przepis ten łącznie z art. 18 ust. 1 ustawy ustala zatem obowiązek zapłaty przez tę osobę wynagrodzenia za korzystanie z lokalu na dotychczasowym poziomie czynszu lub opłat uiszczanych przed wygaśnięciem uprawnienia do korzystania z zajmowanego nadal lokalu (zob. wyrok SN z dnia 19.06.2008 r. V CSK 31/08), nie odnosząc się do relacji zachodzącej między tym obowiązkiem, a odpowiedzialnością odszkodowawczą gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego. O ile bowiem odpowiedzialność gminy wobec właściciela lokalu za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku (art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów) jest odpowiedzialnością deliktową opartą na art. 417 § 1 kc, o tyle odpowiedzialność lokatora wskazana w art. 18 ust. 3 ustawy nie ma – wbrew literalnemu brzmieniu tego przepisu – charakteru odszkodowawczego. Lokator, któremu w wyroku sądu przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego, ma prawo zamieszkiwać w dotychczas zajmowanym mieszkaniu, do czasu dostarczenia lokalu socjalnego z obowiązkiem -wynikającym nadal ze stosunku zobowiązaniowego - zapłaty wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu na dotychczasowych zasadach (zob. uchwała SN z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07 OSNC 2008/12/137).

Z powołanych wyżej przepisów wynika, że na pozwanym nie ciążył obowiązek zapłaty za czynsz na rzecz B. P. skoro korzystał z lokalu na zasadach użyczenia. Jak się wydaje Gmina L. miała tego świadomość skoro w ugodzie z dnia 7 lutego 2012 r. nie potrafiła wpisać daty umowy najmu, jaka rzekomo łączyła B. P. z P. N.. Budzi również zdziwienie przyjęta w ugodzie wysokość czynszu wynikająca z umowy najmu 600 zł skoro pozwany, jak już uprzednio wskazano, nie płacił takiej kwoty B. P. ani nie wynika ona z żadnego orzeczenia sądu.

Niewątpliwie odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela lokalu wynikająca z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku osoby eksmitowanej wynikającego z art. 18 ust. 3 tej ustawy. W takim przypadku mamy do czynienia z odpowiedzialnością in solidum i gminie, która zapłaciła właścicielowi odszkodowanie przysługuje regres w stosunku do tego lokatora w granicach jego obowiązku (zob. wyrok SN z 19.06.2008 r. V CSK 31/08 oraz uchwałę SN z 16.05.2012 r. III CZP 12/12. W konsekwencji jednak skoro P. N. – o czym była mowa już wyżej, nie miał obowiązku płacić czynszu właścicielowi lokalu, to również nie spoczywa na nim obowiązek zwrotu gminie wypłaconego przez nią odszkodowania.

Z powyższych względów, na podstawie art. 386 § 1 kpc zaskarżony wyrok podlegał zmianie poprzez oddalenie powództwa.

Na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc zasądzono od strony powodowej na rzecz pozwanego 100 zł z tytułu zwrotu poniesionych przez niego kosztów postępowania odwoławczego, a dalszą częścią opłaty, od której pozwany był zwolniony, obciążono powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Lubaniu (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach w sprawach cywilnych).