

Sygn. akt IX Ca 950/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SO Dorota Ciejek
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2015 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko A. T.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy O.

o eksmisję i zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 21 sierpnia 2014 r., sygn. akt I C 716/13,

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. w punkcie II zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.000 zł (sześć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od kwoty 2.500 zł od dnia 20 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 3.500 zł od dnia 8 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty i oddala powództwo o zapłatę w pozostałej części,

2. uchyla punkty III i IV,

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. nie obciąża pozwanego na rzecz powoda i interwenienta ubocznego kosztami procesu za instancję odwoławczą.

**Sygn. akt IX Ca 950/14**

## UZASADNIENIE

Powód A. K. wniósł o nakazanie pozwanemu A. T. opuszczenia, opróżnienia i wydania mu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...). Wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanego kwoty 18.200 zł z ustawowymi odsetkami od naliczanych miesięcznie kwot po 1.400 zł wraz z kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że pozwany zajmuje lokal powoda bez tytułu prawnego i mimo licznych wezwań lokalu tego nie chce opuścić. Kwota 1.400 zł stanowi miesięczną sumę wydatków powoda na utrzymanie lokalu. Składa się na nią 400 zł tytułem opłat eksploatacyjnych oraz kwota 1.000 zł, którą powód mógłby uzyskać wynajmując zajęty przez pozwanego lokal w okresie od marca 2013 r. do marca 2014 r.

Interwenient uboczny Gmina O. wniosła o uwzględnienie powództwa oraz nieprzyznawanie lokalu socjalnego pozwanemu.

Pozwany A. T. wniósł o oddalenie powództwa. Przyznał, że nie zawierał ani z powodem ani z jego poprzednikami prawnymi umowy której przedmiotem byłoby korzystanie z lokalu. Zakwestionował zarówno zasadność jak i wysokość dochodzonego roszczenia pieniężnego.

Wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwanemu A. T., aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi lokal mieszkalny nr (...), położony w O. przy ulicy (...). Oddalił powództwo o zapłatę. Orzekł, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Nie obciążył pozwanego kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). Nabył je do swojego majątku osobistego w dniu 25 lutego 2013r. od A. I.. Wymieniona nabyła je w dniu 15 stycznia 2013r. od J. T. – byłej małżonki pozwanego. Ta ostatnia prawo to nabyła w dniu 27 września 1999r. (tj. w czasie trwania związku małżeńskiego z pozwanym) do swojego majątku osobistego, gdyż między ówczesnymi małżonkami istniał ustrój rozdzielności majątkowej. Małżeństwo ustało z dniem uprawomocnienia się wyroku rozwodowego w dniu 8 lutego 2011r. Pozwany nie zawierał ani z powodem, ani z jego poprzedniczką prawną A. I. umowy, której przedmiotem byłoby jego uprawnienie do korzystania z lokalu.

Pozwany był kilkakrotnie wzywany do opróżnienia i wydania powodowi lokalu. Wezwania te pozostawały bezskuteczne.

Pozwany A. T. nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna w Urzędzie Pracy. Nie znajduje się w ewidencji osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej i nie pobiera świadczeń emerytalno – rentowych.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w zakresie żądania opróżnienia przez pozwanego lokalu. Powód będący właścicielem spornego lokalu może domagać się wydania lokalu od pozwanego, który ten lokal zajmuje. Pozwanemu nie przysługuje przy tym skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Posiadał je na podstawie art. 28<sup>1</sup> k.r.o. i utracił z chwilą ustania małżeństwa z K. T., która nabyła przedmiotowy lokal w czasie trwania związku małżeńskiego z pozwanym. Mając na uwadze sytuację materialną pozwanego oraz fakt, że w lokalu tym zamieszkiwał od ponad 30 lat Sąd ustalił, że przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego. Na uwzględnienie nie zasługiwało natomiast roszczenie o zasądzenie od pozwanego łącznej kwoty 18.200 zł z odsetkami ustawowymi tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu powoda w okresie od marca 2013r. do marca 2014r. Za niezasadne uznał Sąd Rejonowy żądania powoda zasądzenia od pozwanego kwot stanowiących równowartość uiszczanych przez niego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej opłat eksploatacyjnych. Zdaniem Sądu Rejonowego to powód jako uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinien uiszczać opłaty eksploatacyjne na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. Stron nie wiązała żadna umowa, na podstawie której ciężar ich ponoszenia byłby przerzucony na pozwanego. Ponadto miesięczna kwota czynszu rynkowego za wynajem lokalu powoda nie została udowodniona. Niewystarczające było powołanie się powoda na ogłoszenia zamieszczane w gazecie. Stanowią one jedynie oferty i dotyczą lokali o różnym standardzie wykończenia i położonych w różnych częściach miasta. Dlatego określenie wysokości ewentualnego czynszu najmu lokalu powoda

wymagało wiadomości specjalnych. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. Pozwany wygrał sprawę w części dotyczącej roszczenia o zapłatę, natomiast przegrał w części dotyczącej żądania wydania lokalu. Ponieważ sam kosztów żadnych nie poniósł, zaś koszty procesu w części przez niego wygranej były wyższe niż w tej części w której przegrał, niezasadnym byłoby obciążanie go kosztami postępowania na rzecz powoda. W ocenie Sądu sytuacja ta jest wypadkiem szczególnie uzasadnionym w rozumieniu wskazanego przepisu.

Powyższy wyrok w części, tj. co do punktów II, III, IV i V zaskarżył powód. Zarzucił w apelacji naruszenie:

1. art. 28<sup>1</sup> Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów (Dz. U. nr 31, poz. 266 z 2005r. ze zm.) poprzez uznanie pozwanego za lokatora pomimo że mieszkanie to było własnością byłej żony pozwanego, a ponadto zostało przez nią sprzedane 15.01.2013r.;

2. art. 227 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne uznanie, że sytuacja materialna pozwanego jest taka, że uzasadnia przyznanie prawa do lokalu socjalnego pomimo że Sąd nie prowadził postępowania dowodowego na tę okoliczność, a w konsekwencji nie mógł znać sytuacji materialnej pozwanego;

3. art. 14 ust.1 i 3 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów (t.j. Dz.U. nr 31 poz. 266 z 2005r. z późno zm.) poprzez jego zastosowanie pomimo że pozwany nie przedstawił żadnych okoliczności które uzasadniałyby prawo do otrzymania lokalu socjalnego;

4. art. 227 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne uznanie że to na powodzie spoczywał obowiązek ponoszenia opłat eksploatacyjnych pomimo że pozwany zajmował cały lokal uniemożliwiając powodowi swobodne korzystanie ze swojej własności, a opłaty eksploatacyjne ze swej istoty są opłatami z tytułu korzystania z lokalu;

5. art. 278 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że w sprawie określenia wysokości czynszu najmu lokalu powoda możliwego do uzyskania w tym konkretnym przypadku wymagało posiadania wiadomości specjalnych, podczas gdy wysokość czynszu jest zawsze ustalana przez właściciela lokalu, a dodatkowo w realiach niniejszej sprawy pomimo wezwań do opuszczenia lokalu pozwany dalej w nim przebywał i w pismach kierowanych do powoda nie kwestionował wysokości żądanej przez powoda kwoty, co w konsekwencji można uznać za jej akceptację;

6. art. 232 k.p.c. polegające na niedopuszczeniu dowodu z opinii biegłego w sytuacji, gdy Sąd miał wątpliwość co do wysokości dochodzonego czynszu.

Wskazując na powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 18.200,-zł z ustawowymi odsetkami wskazanymi w pozwie oraz uchylecia orzeczenia o przyznaniu pozwanemu prawa do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz o zasądzenie kosztów procesu.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest częściowo zasadna.

Sąd Okręgowy nie podziela oceny prawnej części ustaleń faktycznych dokonanej przez Sąd Rejonowy.

Przede wszystkim należy zauważyć, iż niezasadnie Sąd I instancji, odmówił pozwanemu statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.). Zgodnie z tym przepisem ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W zakresie orzeczenia o eksmisji i prawie do lokalu socjalnego definicja ta odnosi się także do dotychczasowych lokatorów tj. osób, które utraciły przysługujący im tytuł do lokalu (uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001. r., III CZP 66/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 109). Obejmuje zarówno osoby, które korzystają lub korzystały z prawa do lokalu na podstawie umowy użyczenia lub stosunków prawnorodzinnych np. art. 28<sup>1</sup> k.r.o. jak i te, które mają lub miały status quasi-właścicielski, jak w przypadku spółdzielczych własnościowych praw do lokali

mieszkalnych (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2003 r., III CZP 36/03, OSNC 2004, nr 4, poz. 52 i III CZP 40/03, OSNC 2004, nr 6, poz. 89 oraz z 23 września 2004 r., III CZP 50/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 154).

Przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że pozwanemu nie przysługuje status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy powinno prowadzić do nieorzekania przez sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego, gdyż jedynie status lokatora osoby eksmitowanej obliguje sąd do orzekania o tym uprawnieniu. Stanowisko to znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie (uchwała 7 sędziów z 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006, nr 1, poz. 1).

Tymczasem w niniejszej sprawie pozwany wywodził swój tytuł prawny do używania lokalu z art. 28<sup>1</sup> k.r.o., który stanowi, że jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Stanowisko to jest również aprobowane w orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z 21 marca 2006 r., V CSK 185/05, OSNC 2006/12/208). Tym samym pomimo utraty tytułu prawnego do zajmowanego wraz z małżonką lokalu, pozwany posiadał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy. Zatem istniały również podstawy do orzekania co do lokalu socjalnego. Wprawdzie Sąd Rejonowy wyszedł z błędnego założenia, że pozwanemu nie przysługuje status lokatora, to jednak orzekł o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego.

Orzeczenie to jednak nie jest prawidłowe. W ocenie Sądu Rejonowego wystarczającymi przesłankami do orzeczenia o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego jest fakt zamieszkiwania pozwanego w przedmiotowym lokalu od ponad 30 lat oraz sytuacja materialna powoda. Sąd Rejonowy nie wskazał przy tym na czym polega wyjątkowość tej sytuacji i czy jest ona na tyle szczególna, by dawała podstawę do przyznania pozwanemu lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy nie podziela tego stanowiska. Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, co do których orzeczono nakaz opróżnienia lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Z materiału dowodowego nie wynika, by pozwany zareagował na kierowane do niego wezwania do zapłaty, w szczególności by zadeklarował chęć umniejszenia długu powstałego w wyniku korzystania przez niego z lokalu. Taka postawa nie zasługuje na pozytywną ocenę w odniesieniu do sposobu korzystania przez pozwanego z lokalu. Nie można również uznać sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanego za szczególną w rozumieniu art. 14 ust. 3 ustawy. Pozwany prowadzi działalność gospodarczą i nie posiada statusu osoby bezrobotnej. Nie pobiera także żadnych świadczeń z tytułu renty lub emerytury albo z pomocy społecznej. Nie jest również osobą niepełnosprawną. Sam fakt, że pozwanego nie obciążono kosztami niniejszego procesu nie jest wystarczającą podstawą do uznania jego sytuacji za szczególną.

W związku z tym należało uznać, że pozwany nie spełnia ustawowych przesłanek przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego. W konsekwencji Sąd Okręgowy uchylił punkty III i IV zaskarżonego wyroku dotyczące orzeczenia o przyznaniu pozwanemu uprawnienia do lokalu socjalnego i wstrzymania w związku z tym wykonania wyroku eksmisyjnego do czasu przedstawienia pozwanemu przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Trafnie wskazuje Sąd Rejonowy, że powód występujący z roszczeniem o zapłatę powinien udowodnić nie tylko podstawę, ale również wysokość tego roszczenia (art. 6 k.c.).

Należne właścicielowi odszkodowanie za zajmowanie jego lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego reguluje art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.), który jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisów regulujących generalne zasady odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.) i roszczeń uzupełniających (art. 223 - 225 k.c.) związanych z korzystaniem z cudzej rzeczy bez tytułu prawnego. Zgodnie z art.18 ust. 1 i 2 ustawy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie

pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, zajmującej lokal bez tytułu prawnego, odszkodowania uzupełniającego. W konsekwencji stanowi wyłączną materialnoprawną podstawę dochodzenia odszkodowania przez właściciela od byłego lokatora. Odpowiedzialność o której stanowi art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) należy ujmować jako odpowiedzialność odszkodowawczą za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu do niego tytułu prawnego, nie jest oparta na zawinieniu i jest zbliżona do roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

Odszkodowanie takie powinno zatem odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie umowy najmu. Czynsz co do zasady byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. Do ustalenia tak określonej stawki najczęściej niezbędna jest wiedza specjalna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który stosuje zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., sygn. akt III CZP 20/84; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/05; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., sygn. akt I CSK 641/11). Biegły nie tylko ustala wysokość czynszu rynkowego obowiązującego na danym terenie, ale uwzględnia również cechy specyficzne nieruchomości, wprowadzając odpowiednie korekty do ustalonego wynagrodzenia. Tych warunków nie spełniają przedstawione przez powoda oferty najmu lokali mieszkalnych zaczerpnięte z Internetu. Słusznie podkreślił Sąd Rejonowy, że oferty te nie zawierają wynagrodzenia ostatecznego, które jest w wielu przypadkach rezultatem negocjacji stron. Sąd Okręgowy podzielając powyższą uwagę Sądu Rejonowego nie mógł jednak nie uwzględnić faktu, że pozwany zajmuje lokal mieszkalny powoda bez tytułu prawnego i już tylko z tego względu należy mu się odszkodowanie. Dlatego mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wysokość tego odszkodowania Sąd Okręgowy przyjął na kwotę 500 zł miesięcznie. Kwota powyższa uwzględnia również opłaty eksploatacyjne, związane z zajmowaniem lokalu przez pozwanego, i które uiszczane były przez powoda w wysokości po ok. 400 zł miesięcznie. Podkreślić należy, że powód nie wykazał szkody w wyższym zakresie.

Sąd Rejonowy odmówił zasądzenia tych roszczeń wskazując, że brak jest do tego podstawy prawnej, w szczególności brak jest umowy między powodem a pozwanym, która mogłaby być źródłem zobowiązania pozwanego z tego tytułu.

Sąd Okręgowy nie podziela tego poglądu. Podstawą prawną roszczenia powoda w zakresie opłat eksploatacyjnych jest art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, która zajmuje lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, odszkodowania uzupełniającego. W pojęciu odszkodowania, które nie pokrywa poniesionych przez właściciela strat mieszczą się wszelkie opłaty związane z korzystaniem przez osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego, które ponosi właściciel. W niniejszej sprawie powód wykazał dowodami z dokumentów, że opłaty te wynosiły ok. 400 zł miesięcznie. Łączna kwota odszkodowania uwzględnia wskazane opłaty oraz wysokość czynszu jaki mógłby niewątpliwie uzyskać powód wynajmując mieszkanie w okresie 12 miesięcy (12 x 500 zł = 6.000 zł).

Żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynika z zobowiązania o charakterze bezterminowym. Wymagalność takiego roszczenia uzależniona jest, stosownie do art. 455 k.c., od wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia. Oczywiście, aby wezwanie takie było skuteczne, niezbędne jest sprecyzowanie żądania tak co do podstawy, jak i wysokości. W rozpoznawanej sprawie powód wezwał pozwanego do spełnienia części świadczenia pismem z dnia 9 sierpnia 2013 r., wyznaczając jednocześnie dzień spełnienia świadczenia na 19 sierpnia 2013 r. Stąd ustawowe odsetki od kwoty 2.500 zł Sąd zasądził od dnia 20 sierpnia 2013r. do dnia zapłaty. Kolejną datę 8 kwietnia 2014 r., od której powinny być naliczane odsetki za następny okres bezumownego korzystania z lokalu powoda (od pozostałej kwoty 3.500 zł), wyznacza doręczenie pozwanemu pisma rozszerzającego powództwo (k.138).

Z uwagi na sytuację materialną i życiową pozwanego prawidłowo Sąd Rejonowy nie obciążył przegrywającego sprawę pozwanego kosztami procesu.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. uwzględniając trudną sytuację materialną i życiową pozwanego.