

Sygn. akt II Ca 939/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan (spr.)

Sędzia Sądu Rejonowego Grzegorz Borkowski (del.) Protokolant starszy sekretarz sądowy Krystyna Melchior

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2016 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko B. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 10 września 2015 roku, sygn. akt II C 1012/13

I. oddala apelację;

II. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kuratorowi pozwanej adwokatowi G. S. kwotę 300 zł (trzysta złotych) powiększoną o podatek od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za reprezentowanie pozwanej w drugiej instancji.

II Ca 939/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 27 listopada 2013 roku powód Gmina L. wniosła „o zasądzenie od pozwanej B. Z. kwoty 6.906,94 zł należnych z tytułu zaległego czynszu, powiększonej o kwotę 2.036,62 zł tj. ustawowych odsetek za zwłokę od terminu wymagalności, a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów sądowych.

Wyrokiem z dnia 10 września 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie oddalił powództwo.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia Sądu Rejonowego:

Lokal mieszkalny numer (...) położony w L. przy ulicy (...) stanowi własność Gminy L. wykonującej zadania powiatu jako miasta na prawach powiatu reprezentowanej przez Dyrektora Specjalnego Ośrodka Szkolno – (...) dla (...). Z. S. w L..

Mąż pozwanej K. Z. jako pracownik Państwowego Zakładu dla Dzieci Niedowidzących w L. na podstawie umowy z dnia 21 października 1972 roku otrzymał w najem wskazany wyżej lokal mieszkalny. Na podstawie umowy uprawnioną do mieszkania z nim była jego żona pozwana – B. Z..

W 1975 roku małżonkowie Z. rozwiedli się, a K. Z. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu, w którym pozostała pozwana z synem.

Do 1985 roku były mąż pozwanej (mimo rozwodu) nadal uiszczał wszystkie opłaty za czynsz.

W związku z przejściem K. Z. na emeryturę z dniem 31 sierpnia 1989 roku zawarta z nim umowa najmu przedmiotowego lokalu uległa rozwiązaniu.

W miejsce K. Z. jako najemca lokalu numer (...) przy ulicy (...) w L. weszła jego żona – pozwana.

Zajmowany przez pozwaną lokal mieszkalny składał się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki. W 1996 roku do lokalu tego wprowadziła się H. B.. W ramach zawartej z powodową gminą umowy najmu, każda z kobiet mogła korzystać z jednego (przydzielonego jej w ramach umowy) pokoju oraz z pozostałej części mieszkania.

W ramach tak zawartej umowy najmu pozwana B. Z. korzystała z dotychczas zajmowanego pokoju z możliwością korzystania z kuchni, łazienki oraz przedpokoju. Druga lokatorka zajmując drugi pokój w takim samym zakresie korzystała z pozostałej części mieszkania.

W związku z powstałymi po stronie pozwanej zaległościami czynszowymi, oświadczeniem z dnia 4 lipca 2008 roku powód wypowiedział pozwanej umowę najmu przedmiotowego lokalu z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia na dzień 31 sierpnia 2008 roku.

Wobec nieuregulowania przez pozwaną powstałych zaległości, wskutek wniesionego przez powoda pozwu do sądu, nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 29 grudnia 2008 roku sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.095,21 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi od dnia 23 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 63 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 6 stycznia 2009 roku wydanym w sprawie sygn. akt I C 956/08 Sąd Rejonowy w Lublinie I Wydział Cywilny nakazał pozwanej opróżnienie wraz z jej rzeczami przedmiotowego lokalu mieszkalnego i wydanie go powodowej gminie. W punkcie III wyroku sąd wstrzymał jednocześnie opróżnienie tego lokalu do czasu złożenia przez Gminę L. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Wobec wydania wyroku eksmisyjnego, na początku 2009 roku pozwana opuściła przedmiotowy lokal zabierając ze sobą rzeczy osobiste, a pozostawiając w lokalu stare, rozpadające się i nie nadające się do użytku meble. Od kiedy pozwana wyprowadziła się z lokalu, to nie wracała tam z zamiarem ponownego zamieszkania w nim, nawet nie przychodziła aby odebrać korespondencję. Ostatecznie do pokoju zajmowanego przez pozwaną został odcięty dostęp prądu i gazu. Mimo, że pozwana opuszczając lokal pozostawiła w nim swoje rzeczy to, dostęp do zajmowanego przez nią pokoju był możliwy.

Z uwagi na fakt opuszczenia spornego lokalu przez pozwaną i nieprzebywanie w nim począwszy od 2009 roku oraz skoncentrowaniu swoich spraw życiowych w innym miejscu (pozwana przeprowadziła się do innego mieszkania w L., najprawdopodobniej na osiedle (...)), decyzją z dnia 30 sierpnia 2012 roku numer (...) Prezydent Miasta L. orzekł o wymeldowaniu B. Z. z pobytu stałego z lokalu przy ulicy (...) w L..

Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Jako materialną podstawę żądania wskazał art. 18 ustęp 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150.j.t.), według których: osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Z kolei tak jak w przypadku pozwanej - 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.

Sąd Rejonowy wskazał, że strony były wcześniej związane umową najmu. Natomiast nie uznał zarzutów strony powodowej, że pozwana począwszy od 2009 roku faktycznie nie opróżniła spornego lokalu, zarzucając, iż pozostawiła w nim swoje rzeczy.

Według Sądu Rejonowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy zarówno w postaci załączonej do akt dokumentacji, jak również zeznań przesłuchanych w sprawie świadków (w tym bezpośredniej sąsiadki pozwanej H. B.) nakazują przyjąć, że pozwana w konsekwencji wydania przeciwko niej wyroku eksmisyjnego, opróżniła sporny lokal, wyprowadzając się z niego i zabierając ze sobą potrzebne jej rzeczy osobiste. Począwszy od 2009 roku do chwili obecnej (zatem przez okres 6 lat) pozwana nie wróciła ani razu do lokalu w celu ponownego w nim zamieszkania. Pozostawione przez pozwaną rzeczy stanowią zniszczone, nie nadające się do użytku stare meble, które przez te wszystkie lata nigdy nie uniemożliwiały powodowej gminie dostępu do zajmowanego przez pozwaną pokoju i podjęcia decyzji o wymeldowaniu pozwanej już znacznie wcześniej.

Obowiązek uiszczania odszkodowania za używanie lokalu bez tytułu prawnego dotyczy osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu bądź nigdy takiego tytułu nie miały. Odszkodowanie należy uiszczać od momentu utraty tytułu prawnego do lokalu albo zajęcia lokalu mimo braku do tego tytułu prawnego aż do dnia opróżnienia lokalu.

Mając na uwadze powyższe Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, iż zgłoszone w pozwie żądanie przeciwko pozwanej jest niezasadne z uwagi na fakt opróżnienia przez nią przedmiotowego lokalu w 2009 roku, zatem żądanie zapłaty odszkodowania za wskazany w pozwie okres od maja 2010 roku do 30 sierpnia 2012 roku nie znajduje uzasadnienia w poczynionych ustaleniach faktycznych ani w mającym zastosowanie w sprawie przedmiotowej stanie prawnym.

Z tych względów Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

Apelację od tego wyroku wniosła powodowa Gmina L. zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego, mianowicie :

- art. 233 § 1 kpc polegającej na dokonaniu oceny dowodów z przekroczeniem granic ich swobodnej oceny i w sposób niezgodny z zasadami logicznego rozumowania sprowadzającej się do błędnego uznania, iż pozwana B. Z. opróżniła lokal mieszkalny w L. przy ul. (...), podczas gdy faktycznie do tego nie doszło, a także niewszechstronny, a mianowicie nie uwzględniający bezspornego faktu, iż B. Z. była zameldowana w lokalu przy ul. (...) w L. do dnia 30 sierpnia 2012 r.,

- art. 328 § 2 kpc przez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku polegającej na stwierdzeniu w uzasadnieniu orzeczenia, iż materialną podstawę żądania pozwu stanowi przepis art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 póź.150 t.j.), a mimo tego oddalenie powództwa,

2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 póź. 150 t.j.), przez jego niezastosowanie mimo ustalenia, iż pozwana B. Z. w okresie do 30 sierpnia 2012 r. była zobowiązana do opłaty miesięcznego odszkodowania, którego wysokość wynika z sumy czynszu i innych opłat za używanie lokalu,

3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia i mający wpływ na jego treść, a polegający na błędnym przyjęciu, iż B. Z. w 2009 r. wykonała wyrok eksmisyjny i opróżniła lokal mieszkalny.

Wskazując na powyższe powód wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie żądania powództwa w tym kosztów sądowych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Kurator pozwanej wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut dotyczący naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., gdyż Sąd Rejonowy wyjaśnił podstawę prawną wyroku odwołując się do treści art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), przy czym uznał, że nie zachodzą przesłanki z tego przepisu do obciążenia pozwanej odszkodowaniem, gdyż w 2009 roku wyprowadziła się i opróżniła lokal, a pozostawione przez nią rzeczy nie uniemożliwiały powodowi dostępu do lokalu.

To stanowisko Sądu Rejonowego jest słuszne i zarzut dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a w konsekwencji art. 18 ust. 1 i 3 o ochronie praw lokatorów nie zasługuje na uwzględnienie.

Obowiązek uiszczania odszkodowania z art. 18 ust. 1 i 3 tej ustawy obciąża osobę zajmującą lokal, z uwagi na to, że właściciel ponosi szkodę nie mogąc uzyskać dochodu z czynszu z wynajmu tego lokalu.

Zgodzić się należy ze skarżącym, że dłużnik zobowiązany wyrokiem eksmisyjnym do opróżnienia lokalu winien nie tylko opuścić lokal, ale także zabrać swoje rzeczy i wydać lokal uprawnionemu, tu powodowej Gminie. Niemniej jednak chodzi o doprowadzenie do takiej sytuacji, w której dotychczasowy posiadacz traci, a uprawniony (właściciel) odzyskuje, władztwo nad rzeczą.

Zasadniczo B. Z. nie dokonała wszystkich formalności – np. nie zabrała wszystkich swoich rzeczy, nie zwróciła kluczy, nie wymeldowała się z lokalu, ale sytuacja, która nastąpiła uzasadnia przyjęcie, że w okresie, którego dotyczy pozew (od maja 2010 roku) pozwana już nie zajmowała lokalu, a powód odzyskał władztwo nad lokalem, tak, że mógł go ponownie wykorzystać.

Wprawdzie B. Z. wyprowadzając się pozostawiła część starych mebli, ale nastąpiło to w takich okolicznościach, które wskazywały, że opuściła lokal i porzuciła te pozostawione rzeczy. Mianowicie, jak wynika z zeznań świadka H. B. (osoby najlepiej zorientowanej z uwagi na zajmowanie tego lokalu), od wyprowadzki pozwana nie pojawiła się w tym lokalu, czyli już co najmniej po kilku miesiącach było widoczne, że nie zamierza wrócić do lokalu. Tym samym pozwana poprzez swoje zachowanie wyraziła wolę wyzbycia się władania lokalem. Powód nie przedstawił w niniejszym postępowaniu miarodajnych dowodów, z których wynikałoby, że pozwana okazywała jeszcze jakąkolwiek wolę dalszego zajmowania lokalu.

Jednocześnie powód dysponował kluczami do pomieszczeń zajmowanych przez pozwaną, miał do nich swobodny dostęp, co jest równoznaczne z odzyskaniem władztwa nad lokalem. Nikt nie czynił mu żadnych przeszkód w objęciu lokalu w posiadanie, mógł nim dowolnie zadysponować, w szczególności w okresie, za który dochodzi odszkodowania (ponad rok po wyprowadzce). Nie można się zgodzić, że powód w tych warunkach, gdy miał klucze i swobodny dostęp do lokalu, nie mógł wykorzystać lokalu.

Nie są także słuszne stwierdzenia apelacji, jakoby B. Z. swoją postawą uniemożliwiła działania Gminy w tym kierunku, w szczególności fakt zameldowania B. Z. w lokalu nie uniemożliwiał korzystania z zajmowanych wcześniej przez nią pomieszczeń przez inne osoby. Fakt zameldowania ma jedynie charakter administracyjnej rejestracji danych co do miejsca pobytu danej osoby, natomiast nie oznacza to ani rzeczywistego władztwa nad lokalem, ani nie daje żadnych uprawnień do zajmowania lokalu.

Dlatego też to, że pozwana nie wymeldowała się z lokalu nie stanowił przeszkody do wynajęcia tego lokalu osobie trzeciej.

Ponadto jeśli kwestia zameldowania była dla strony powodowej istotna, to nie było przeszkód, żeby podjąć kroki w celu wymeldowania pozwanej dużo wcześniej, skoro już w 2009 roku przestała ona mieszkać i przebywać w spornym lokalu. Podobnie, jeśli strona powodowa miała jakieś obawy co do rzeczy pozostawionych przez pozwaną i nie chciała ich usunąć samodzielnie, to dysponując wyrokiem eksmisyjnym mogła wystąpić na drogę postępowania egzekucyjnego w tym zakresie. Do maja 2010 roku tego rodzaju czynności zostałyby już skutecznie zakończone.

Dlatego też Sąd Rejonowy trafnie uznał, że nie zachodzą podstawy do zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda odszkodowania za zajmowanie spornego lokalu w okresie od maja 2010 roku, gdyż w tym czasie lokal miała w swoim władaniu już strona powodowa i mogła go udostępnić kolejnemu najemcy.

Z powyższych względów apelacja powoda jako bezzasadna podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

Na mocy § 1 ust. 1 i 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 roku w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Sąd przyznał kuratorowi pozwanej adwokatowi G. S. wynagrodzenie w kwocie 300 zł wraz z podatkiem VAT za reprezentowanie pozwanej w drugiej instancji.