

Sygn. akt II Ca 997/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2024 r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	Sędzia Paweł Hochman
Protokolant	Iwona Jasińska

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2024 r. w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K. (1)

przeciwko P. K., A. K., K. K. (2), W. K.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 3 października 2023 r. sygn. akt I C 140/19

- odrzuca apelację pozwanego W. K.;
- oddala apelację pozwanych A. K., P. K., K. K. (2);
- zasądza od pozwanych A. K., P. K., K. K. (2) solidarnie kwotę 1.920,00 (jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą z ustawowymi odsetkami należnymi za czas po upływie tygodnia od dnia ogłoszenia przedmiotowego wyroku do dnia zapłaty.

Paweł Hochman

Sygn. akt II Ca 997/23

UZASADNIENIE

Powód K. K. (1) wniósł o nakazanie pozwanym P. K., A. K., K. K. (2) i W. K., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) w R. oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 12.131,00 złotych wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

Zarządzeniem z dnia 3 kwietnia 2019 roku, doręczonym w dniu 19 kwietnia 2019 roku Sąd zawiadomił Gminę (...)R. o toczącym się postępowaniu i terminie rozprawy celem umożliwienia wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda.

Na terminie rozprawy w dniu 24 maja 2019 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa kwestionując legitymację procesową czynną powoda.

Pismem procesowym z dnia 3 stycznia 2022 roku powód rozszerzył żądanie pozwu w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie o kwotę 52.839,40 złotych wraz z odsetkami.

W odpowiedzi na powyższe pozwani w piśmie procesowym z dnia 8 lipca 2022 roku wnieśli o oddalenie powództwa również w jego rozszerzonym zakresie powołując się na art. 5 k.c.

Wyrokiem z dnia 3 października 2023 roku Sąd Rejonowy w Radomsku:

1. nakazał P. K., A. K., K. K. (2) oraz W. K. opróżnienie wraz z rzeczami stanowiącymi ich własność i wydanie K. K. (1) lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w R.;

2. ustalił, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

3. zasądził solidarnie od pozwanych P. K., A. K., K. K. (2) oraz W. K. na rzecz powoda K. K. (1) kwotę 64.130,40 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty:

a) 1.180,00 złotych od dnia 11 lutego 2018 roku do dnia zapłaty,

b) 1.180,00 złotych od dnia 11 marca 2018 roku do dnia zapłaty,

c) 1.180,00 złotych od dnia 11 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty,

d) 1.180,00 złotych od dnia 11 maja 2018 roku do dnia zapłaty,

e) 1.180,00 złotych od dnia 11 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty,

f) 1.180,00 złotych od dnia 11 lipca 2018 roku do dnia 31 lipca 2018 roku,

g) 761,00 złotych od dnia 1 sierpnia 2018 roku do dnia zapłaty,

h) 1.180,00 złotych od dnia 11 sierpnia 2018 roku do dnia zapłaty,

i) 1.180,00 złotych od dnia 11 września 2018 roku do dnia zapłaty,

j) 1.180,00 złotych od dnia 11 października 2018 roku do dnia 15 października 2018 roku,

k) 750,00 złotych od dnia 16 października 2018 roku do dnia zapłaty,

l) 1.180,00 złotych od dnia 11 listopada 2018 roku do dnia zapłaty,

m) 1.180,00 złotych od dnia 11 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty,

n) 51.999,40 złotych od dnia 2 lipca 2022 roku do dnia zapłaty;

4. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

5. zasądził solidarnie od pozwanych P. K., A. K., K. K. (2) oraz W. K. na rzecz powoda K. K. (1) kwotę 7.841,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;

6. nakazuje pobrać solidarnie od pozwanych P. K., A. K., K. K. (2) oraz W. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Radomsku kwotę 729,36 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Podstawę powyższego wyroku stanowiły następujące ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego:

Powód K. K. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w R..

W dniu 26 maja 2017 roku pomiędzy powodem a pozwanym P. K. została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu na czas określony – do dnia 30 kwietnia 2018 roku. Na podstawie umowy najemca zobowiązany był do zapłaty czynszu w wysokości 1.180,00 złotych miesięcznie z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Po ustaniu umowy najemca zobowiązał się zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym. W wynajętym mieszkaniu poza P. K. zamieszkiwali członkowie jego rodziny – pozwani A. K., K. K. (2) i W. K..

Najemcy nie regulowali czynszu za najem lokalu począwszy od stycznia 2018 roku do momentu jej wygaśnięcia w dniu 30 kwietnia 2018 roku co skutkowało nieprzedłużaniem umowy na dalszy okres.

W przedmiotowym lokalu niezmiennie zamieszkują P. K. i A. K. wraz z synami K. K. (2) i W. K.. Jest to jedyny lokal mieszkalny, który mają możliwość zajmować pozwani.

W okresie po ustaniu umowy najmu pozwani uiszcili na rzecz powoda jedynie wpłaty w wysokości: 419,00 złotych w dniu 31 lipca 2018 roku, 430,00 złotych w dniu 15 października 2018 roku, 420,00 złotych w dniu 25 stycznia 2019 roku, 420,00 złotych w dniu 28 lutego 2019 roku.

W tym okresie powód uiszczył na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w R. sumę 3.358,40 złotych z tytułu opłat czynszowych.

Pozwani na chwilę obecną nie figurują w ewidencji osób bezrobotnych(...)Urzędu Pracy w R.. W. K. nie figuruje również w ewidencji prowadzonej przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, pozostali zaś pozwani nie pobierają świadczeń rentowych i emerytalnych. Pozwani ostatnio w czerwcu 2007 roku korzystali z zasiłku okresowego w wysokości 180,06 złotych wypłacanego przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w R.. W okresie małoletniości synów pobierali świadczenie wychowawcze 500+. Pozwany K. K. (2) w latach 2011 - 2013 wymagał zgodnie z orzeczeniami Poradni P. – Pedagogicznej w R. indywidualnego nauczania, podobnie pozwany W. K. w latach 2019 - 2020. Aktualnie żadne z pozwanych nie legitymuje się orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności, żadne z nich nie pracuje – pozwani z uwagi na problemy zdrowotne, pozwana z uwagi na konieczność zajmowania się synami. Pozwani nie podejmowali działań służących spłacie ich należności czynszowych ani znalezienia innego miejsca zamieszkania.

Wartość zwaloryzowanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z objętego sporem lokalu mieszkalnego za okres od dnia 1 maja 2018 roku do dnia 31 stycznia 2021 roku (33 miesiące rozliczeniowe) wynosi sumę 42.700,00 złotych, co daje zwaloryzowaną stawkę miesięczną na poziomie około 1.293,00 złotych (opinia biegłego).

W następstwie powyższych ustaleń, Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości co do żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego przez pozwanych, a w znacznym zakresie co do roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Zważył, że zasadnicza część okoliczności faktycznych pozostawała bezsporna, różniące strony kwestie zostały zaś wyjaśnione w oparciu o dowody z dokumentów załączonych do akt sprawy czy też o dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, której wnioski posłużyły do oceny zasadności roszczenia o zapłatę. Wskazał, iż opinia pozostaje logiczna i spójna co do zawartych w niej twierdzeń, wyjaśnia precyzyjnie przyjętą do wyliczeń metodologię oraz wskazuje dokładnie materiał porównawczy, w oparciu o który zostały wywiedzione wnioski końcowe. Z tego punktu widzenia gołosłowne pozostają zarzuty wyrażane przez pełnomocnika pozwanych, który nie mogąc wskazać na skonkretyzowane uchybienia po stronie biegłego, nie formułował nawet wniosku o sporządzenie opinii uzupełniającej. Co istotne zresztą, opinia biegłego za punkt wyjścia dla wyliczeń globalnych przyjmuje stawkę czynszu ustaloną wcześniej przez same strony, a obowiązującą je w kontekście wygasłej w dniu 30 kwietnia 2018 roku umowy najmu – została ona jedynie zwaloryzowana w oparciu o czynnik inflacyjny.

Sąd wyjaśnił również, że nie dał wiary zeznaniom pozwanych w zakresie w jakim odnosiły się one do ich sytuacji rodzinnej i majątkowej. Twierdzenia o występujących aktualnie po stronie małżonków K., a utrzymujących się nadal u ich synów, problemach zdrowotnych nie znalazły odzwierciedlenia w żadnej bieżącej dokumentacji medycznej i służą jedynie jako element taktyki procesowej mającej usprawiedliwić rzekome nadużycie prawa ze strony powoda. W tym kontekście zaznaczył, iż jakkolwiek zastosowanie w dowolnej sprawie art. 5 k.c. wymaga sprecyzowania jakie to konkretnie zasady współżycia społecznego narusza dane roszczenie (czego w oczywisty sposób zabrakło w stanowisku pełnomocnika procesowego pozwanych) i zwrócił uwagę, że w realiach sprawy niniejszej to pozwani takie zasady naruszają. Nie można bowiem akceptować sytuacji, w której to powód – właściciel nieruchomości – od wielu lat jest pozbawiony możliwości jej wykorzystania i czerpania korzyści z jej posiadania, co więcej, ponosząc przy tym dodatkowe koszty (choćby związane z koniecznością uiszczenia należności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej), podczas gdy pozwani przez cały ten okres zajmują bezprawnie nieruchomość, zaspokajając swoje potrzeby za darmo. Jeśliby bowiem nawet przyjąć za prawdziwe twierdzenia pozwanego, iż jego problemy zdrowotne skutkujące koniecznością rezygnacji z pracy zaczęły się dwa lata temu, to nic przecież nie usprawiedliwia faktu nieuiszczenia należności na rzecz powoda w latach wcześniejszych. Roszczenie majątkowe powoda nie wykracza poza rok 2021, kiedy to bezspornie pozwany wykonywał jeszcze pracę w zawodzie stolarza. Jeśli chodzi zaś o twierdzenie, iż pozwani aktualnie utrzymują się ze świadczenia rentowego P. K., fakt ten nie znalazł potwierdzenia w bieżącej informacji pozyskanej z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, co w połączeniu z brakiem rejestracji pozwanego jako osoby bezrobotnej, prowadzi do wniosku, iż pozostaje on osobą czynną zawodowo. Na marginesie, Sąd meriti wskazał również, że okoliczności mające uzasadniać zastosowanie w sprawie instytucji nadużycia prawa podmiotowego, mogły być i były przedmiotem jego analizy w kontekście przysługiwania stronom prawa o lokalu socjalnego.

Odnosząc się do wyrażonego na terminie rozprawy w dniu 24 maja 2019 roku zarzutu braku legitymacji czynnej po stronie powoda, Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że K. K. (1) jest właścicielem spornej nieruchomości. Jako taki właściciel figuruje w treści księgi wieczystej, jego tytuł własności wynika z umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2017 roku zawartej w formie aktu notarialnego – dokumentu urzędowego, który wzruszyć można jedynie w procesie o ustalenie nieważności takiego dokumentu. Być może pełnomocnikowi pozwanych znany był fakt, iż przed tutejszym Sądem toczyły się inne postępowania cywilne, w których próbowano bezskutecznie podważyć prawa powoda wynikające z dokonanych przez niego transakcji zakupu nieruchomości od Spółdzielni Mieszkaniowe (...) w R., stąd zapewne nie zdecydował się on na zainicjowanie stosownego postępowania, którego bieg powodowałby ewentualnie konieczność zawieszenia sprawy niniejszej. Z pewnością na brak stosownej inicjatywy ze strony pełnomocnika miały również wpływ ustalenia poczynione w toku postępowania karnego opatrzonego sygnaturą akt PO I Ds.23.2018 Prokuratury Okręgowej w Piotrkowie Trybunalskim, które skutkowały umorzeniem tegoż postępowania (akta którego były przedmiotem analizy Sądu – k.85) z uwagi na brak znamion czynu zabronionego. Do dyspozycji pozwanych pozostawał również - wymagający wszakże odrębnej inicjatywy - tryb określony w art. 4 ustęp 4 ustawy o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości z dnia 7 lipca 2005 roku (Dz. U. Nr 157, poz. 1315) pozwalający na stwierdzenie naruszenia prawa lub interesu prawnego osoby fizycznej w procesach przekształceniowych mieszkań zakładowych. Skoro na żadne z powyższych rozwiązań nie zdecydowała się strona pozwana, tym samym za zbędne dla rozstrzygnięcia uznać należało wnioski dowodowe o przesłuchanie świadka i wystąpienie o dokumentację zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 6 czerwca 2019 roku. Nawet w mowie końcowej pełnomocnik pozwanych nie negował faktu skutecznego nabycia przez powoda przedmiotowej nieruchomości, wskazując iż powód uczynił to dla celów biznesowych.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwani nie przedstawili dowodu na istnienie po ich stronie jakiegokolwiek innego uprawnienia do zajmowania przedmiotowej lokalu, które skutecznie chroniłoby ich w relacji ze stroną powodową. W realiach sprawy nie znajduje bowiem zastosowania powołany przez pełnomocnika pozwanych art. 674 k.c., który traktuje o milczącym przedłużeniu stosunku najmu w określonych w nim sytuacjach. Jak przyjmuje się bowiem w orzecznictwie (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1999 roku w sprawie II CKN 387/98, Legalis), dla przyjęcia, że doszło do przedłużenia umowy w sposób dorozumiany w myśl art. 674 k.c., konieczne jest, by dalsze używanie przedmiotu tejże umowy odbywało się za wyraźną lub chociażby dorozumianą zgodą właściciela. W praktyce często po upływie terminu, na który najem został zawarty, wynajmujący wyznacza termin do wydania przedmiotu

najmu. Wyznaczenie takiego terminu bez dodatkowych zastrzeżeń nie oznacza przedłużenia najmu do chwili upływu tego terminu. Mowa tu zatem o sytuacji trwania stron danego stosunku umownego w obowiązujących ich dotychczas ramach tego stosunku, mimo upływu czasu na jaki strony się umawiały. W tym przypadku nie możemy mówić o normalnym i zgodnym z oczekiwaniem wynajmującego trwaniu umowy skoro najemcy w ogóle nie płacili czynszu. Tym samym doszło do całkowitego zachwiania warunków umowy, skoro jedna ze stron per facta concludentia nadal wywiązywała się (czy też zmuszona była się wywiązywać) ze swoich obowiązków, zaś druga ze stron całkowicie je zaczęła ignorować. Nie ma więc mowy o przedłużeniu zawartej przez strony umowy na czas nieoznaczony, skoro zaprzestano wykonywać jej warunki.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że zgodnie z art. 675 § 1 zd. 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Najem lokalu uregulowany został w przepisach Kodeksu cywilnego i w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. z dnia 10 marca 2023 roku - Dz. U. z 2023 . poz. 725), która reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawowa definicja lokatora została zawarta w art. 2 ustęp 1 punkt 1 tej ustawy, zgodnie z którym lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W realiach sprawy umowa najmu wygasła wskutek upływu czasu na jaki została zawarta. Nie było w sprawie sporne (co do zasady), że pozwani nie uiszczali powodowi regularnie i w pełnej wysokości czynszu najmu, mimo że stanowi to podstawowy obowiązek najemcy. Wygaśnięcie zaś umowy doprowadziło do utraty przez pozwanych tytułu prawnego do lokalu, którzy od tego czasu zajmują sporny lokal bezprawnie, wobec czego znajduje w stosunku do nich zastosowanie dyspozycja powołanego wyżej art. 675 § 1 k.c. Wynajmujący wytoczył przeciwko pozwanym zamieszkującym w przedmiotowym lokalu mieszkalnym powództwo o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego zajmowanego bez tytułu prawnego, a w świetle zgromadzonych dowodów i ujawnionych okoliczności okazało się ono zasadne i jako takie podlega uwzględnieniu.

Sąd Rejonowy wskazał również że stosownie do art. 14 ustęp 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Jak wynika z ustępu 3 tegoż przepisu, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ustęp 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W ocenie Sądu pierwszej instancji, w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w stosunku do pozwanych nie istnieją żadne obligatoryjne przesłanki do przyznania im lokalu socjalnego, wskazane w art. 14 ustęp 4 ustawy. Również dotychczasowy sposób korzystania z lokalu, a wskazujący na całkowite lekceważenia uprawnień właściciela, nie usprawiedliwia takiego żądania. Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd w zakresie roszczenia o opróżnienie lokalu mieszkalnego orzekł jak w punkcie 1. i 2. sentencji wyroku.

Przechodząc do rozważań na temat roszczenia powoda o zapłatę zaległego czynszu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, Sąd pierwszej instancji wskazał, iż roszczenie to należało uznać za zasadne w przeważającym zakresie (99%), wynikającym z faktu, iż powód nie uwzględnił w swoich wyliczeniach uiszczonych częściowo przez pozwanych należności w dwóch kwotach po 420,00 złotych potwierdzonych fakturami z dnia 26 stycznia 2019 roku oraz 28 lutego 2019 roku i w tym właśnie niewielkim zakresie powództwo oddalono.

Żądanie zapłaty zaległego czynszu za okres trwania najmu wynika wprost z podjętego przez strony zobowiązania zawartego w § 3 punkt 1 umowy. Jest to łącznie suma 4.720,00 złotych, na którą składają się nieuiszczone w żadnej części należności za okres od stycznia do kwietnia 2018 roku. W świetle zaś art. 18 ustęp 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zgodnie z ustępem drugim tego artykułu odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. W realiach sprawy uśredniona stawka wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornego mieszkania została ustalona na kwotę 1.293,00 złotych, zaś okres za jaki strona powodowa dochodziła tegoż roszczenia wyniósł łącznie 44 miesiące (od maja 2018 roku do grudnia 2021 roku). Iloczyn powyższych składowych daje sumę 56.892,00 złotych, od której należało odjąć uiszczone przez

pozwanym, a nie uwzględnione przez powoda należności w kwotach po: 420,00 złotych i 420,00 złotych. Nadto pozwanym obciąża uiszczany w tymże okresie przez powoda na rzecz wspólnoty mieszkaniowej czynsz w łącznej wysokości 3.358,40 złotych. Jednolite jest stanowisko doktryny i orzecznictwa przynajmniej od czasu podjęcia przez Sąd Najwyższy uchwały 7 sędziów (zasada prawna) z dnia 10 lipca 1984 roku (III CZP 20/84, Legalis), że: „Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkaniowego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu; nie wyłącza to odpowiedzialności najemcy lub innego użytkownika za szkodę na zasadach ogólnych.” Szczegółowo zasady określające sposób ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości omówił Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z 11 grudnia 2013 roku (I ACa 535/13, Legalis), przytoczył też jednolite w tym względzie orzecznictwo Sądu Najwyższego. Przyjmuje się zatem powszechnie, że wynagrodzenie, którego dochodzi się od samoistnego posiadacza w złej wierze nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jaki właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynsz taki byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. Do ustalenia tak określonej stawki najczęściej niezbędna jest wiedza specjalistyczna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który stosuje zasady określone ustawą o gospodarce nieruchomościami. Z powyższego wynika, że powód domagając się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu wykazał właściwą inicjatywę dowodową, a sporządzona w sprawie opinia biegłego spełnia kryteria określone w powołanym orzecznictwie. Z podanych względów orzeczono jak w punkcie 3. i 4. wyroku. Odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 k.c.) należały się powodowi bądź to od dnia następnego, w którym upływał termin płatności kolejnych należności czynszowych bądź dzień przypadający po dacie doręczenia pozwanym pisma rozszerzającego żądanie pozwu.

W zakresie kosztów procesu, Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwani przegrali proces w przeważającej mierze (99%), w związku z czym powinni zwrócić powodowi koszty, na które składają się: opłaty sądowe od pozwu w łącznej sumie 3.484,00 złotych (k.2, k.124), zaliczka na poczet opinii biegłego w kwocie 500,00 złotych (k.90), koszty zastępstwa procesowego w łącznej sumie 3.857,00 złotych. Nadto do pobrania na rzecz Skarbu Państwa pozostawały na podstawie art. 113 uksc nierozliczone dotychczas a pokryte tymczasowo koszty wynagrodzenia biegłego w łącznej sumie 729,36 złotych (k.127).

Apelację od powyższego wyroku wnieśli wszyscy pozwani. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego:

- art. 674 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni tegoż przepisu na tle dokonanych błędnych ustaleń faktycznych i dokonanie błędnej oceny w tym zakresie faktów;
- art. 688 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie co do pozwanego W. K.. (Pozwany 18 lat ukończył (...) roku i do tego czasu był niepełnoletni, a zapłata czynszu i wynagrodzenia zgodnie z ww. przepisem małoletnich nie dotyka);
- art. 4 i art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2021 roku o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez dokonanie ich błędnej wykładni;
- art. 5 k.c. polegające na pominięciu pozwanym prawa do lokalu socjalnego w kontekście braku propozycji innego mieszkania przez cały okres procesu i wcześniej ze strony powoda. (Zdaniem powoda, bo tak wychodzi w sprawie, pozwani winni wyprowadzić się na tak zwany „bruk” mimo ich nieporadności życiowej);

2. dokonanie błędnych ustaleń faktycznych poprzez ustalenie, że umowa najmu lokalu w 2018 roku wygasła, a nie uległa przedłużeniu na czas nieokreślony zgodnie z art. 674 k.c.

3. dokonanie nietrafnych ustaleń faktycznych poprzez przyjęcie, że pozwani nie byli najemcami, a bezumownymi użytkownikami w kontekście punktu 1 i 2 apelacji.

W związku z powyższym wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Piotrkowie Trybunalskim, ewentualnie dokonanie jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości w zakresie eksmisji jak i pozostałych roszczeń.

Nadto wnieśli aby w razie oddalenia apelacji dokonać zmiany orzeczenia o kosztach i za I oraz II instancję orzec na zasadzie art. 102 k.p.c. z racji, iż pozwani nie są w stanie takich kosztów ponieść.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik powodów wniósł o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja została wniesiona przez pozwanych P. K., A. K., K. K. (2) i W. K..

W ocenie Sądu Okręgowego apelacja wniesiona przez W. K. podlega odrzuceniu.

Stosownie do treści art. 373 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji odrzuca apelację spóźnioną, nieopłaconą lub z innych przyczyn niedopuszczalną, jak również apelację, której braków strona nie usunęła w wyznaczonym terminie. Zgodnie z art. 369 § 1 k.p.c. apelację wnosi się do sądu, który wydał zaskarżony wyrok, w terminie dwutygodniowym od doręczenia stronie skarżącej wyroku z uzasadnieniem. Oznacza to, że w obecnym stanie prawnym nie jest możliwe wniesienie tzw. „apelacji wprost”, czyli bez uprzedniego doręczenia stronie uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

W przedmiotowej sprawie brak podstaw aby uznać, że pozwany W. K. złożył wniosek o sporządzenie uzasadnienia wyroku.

Stosowny wniosek w tym przedmiocie złożył w imieniu pozwanych tylko radca prawny M. K., umocowany do działania na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez A. K., P. K., K. K. (2) (vide: pełnomocnictwo k. 63, wniosek o uzasadnienie k. 187). W. K. uzyskał pełnoletniość w toku postępowania – w 2022 r., pełna zdolność do czynności procesowych, którą w związku z tym nabył, nie tylko upoważniała go ale również zobowiązywała do samodzielnego działania w procesie. Dostrzegając, że wcześniej, powód mógł być reprezentowany przez rodziców A. i P. K., Sąd Okręgowy zarządzeniem z dnia 27 listopada 2023 r. wezwał pełnomocnika pozwanych do złożenia pełnomocnictwa upoważniającego do reprezentacji również W. K. (vide: zarządzenie k. 215). W odpowiedzi na powyższe zobowiązanie pełnomocnik złożył tylko pełnomocnictwo upoważniające do reprezentacji P. K. i A. K.. W tych okolicznościach brak podstaw aby uznać, że wniosek o sporządzenie uzasadnienia został złożony również w imieniu W. K..

Poprzedzającą wskazaną wyżej decyzję o odrzuceniu apelacji wniesionej przez W. K. analizą zaistniałej sytuacji procesowej, Sąd Okręgowy objął również zagadnienie współuczestnictwa po stronie pozwanej.

Przypominając, że powód wywiódł przeciwko pozwanym dwa roszczenia: o eksmisję i solidarną zapłatę należności związanych z zaległym czynszem i wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z rzeczy, Sąd Okręgowy wyjaśnia, że tylko w przypadku pierwszego z wskazanych roszczeń współuczestnictwo pomiędzy pozwanymi miało charakter konieczny.

W sprawie z powództwa właściciela o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego pomiędzy byłym najemcą oraz osobami, których uprawnienie do zamieszkania w tym lokalu miało charakter pochodny od najemcy, oznaczonymi przez powoda zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) jako pozwani, zachodzi współuczestnictwo konieczne po stronie pozwanej (vide: uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 grudnia 2017 r. III CZP 79/17).

Odnosząc w tym miejscu jednak należy, że w doktrynie przeważa przeciwny pogląd opierający się na założeniu, że to powód decyduje, przeciwko komu chce kierować żądanie opróżnienia lokalu, a jeśli jego wolą jest zawężenie

kregu pozwanych tylko do niektórych osób zajmujących lokal, to sąd jest takim stanowiskiem związany i art. 15 ust. 1 OchrLokU nie powinien mieć zastosowania (brak współuczestnictwa koniecznego).

Rozstrzygnięcie powyższego zagadnienia nie ma jednak dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy decydującego znaczenia, skoro powód pozwał wszystkie osoby zajmujące należący do niego lokal mieszkalny.

Za istotne dla rozstrzygnięcia uznać natomiast należy, ustalenie czy stwierdzone wyżej współuczestnictwo ma również jednolity charakter?

W ocenie Sądu Okręgowego odpowiedź na tak postawione pytanie jest przecząca. Nie każde współuczestnictwo konieczne jest współuczestnictwem jednolitym. W omawianej sprawie współuczestnictwo konieczne pozwanych nie wynika z istoty spornego stosunku; jego źródłem jest przepisu prawa - art. 15 ust. 1 OchrLokU. W myśl art. 73 § 2 k.p.c. współuczestnictwo jednolite ma miejsce wtedy, gdy z istoty spornego stosunku prawnego lub z przepisu ustawy wynika, że wyrok dotyczyć ma niepodzielnie wszystkich współuczestników. Taka sytuacja nie zachodzi w odniesieniu do omawianego roszczenia o eksmisję (nie zachodzi również co do roszczenia o zapłatę). Współuczestnictwo konieczne i jednolite będzie zachodziło tylko wówczas, gdy po stronie pozwanej występowali będą małżonkowie będący lokatorami w rozumieniu OchrLokU. Za powyższym przemawia art. 28¹ zd. 1 k.r.o., z którego wynika, że nie jest możliwe oddalenie powództwa w stosunku do jednego z małżonków, jeśli oboje oni zamieszkują w lokalu w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Podobnie jest w przypadku, gdy powód pozwie tylko rodziców zamieszkujących wspólnie z dzieckiem pozostającym pod ich władzą rodzicielską. Na rodzicach ciąży wobec dziecka obowiązek alimentacyjny, jak również obowiązek sprawowania pieczy nad jego osobą i majątkiem oraz obowiązek wychowania (art. 133 § 1 i art. 95 § 1 k.r.o.), co wyklucza uznanie za dopuszczalne wydanie odmiennego rozstrzygnięcia w stosunku do rodziców i odmiennego wobec dziecka. Żadna z wskazanych wyżej sytuacji nie zachodzi jednak w odniesieniu do W. K. i pozostałych pozwanych, który w dacie wyrokowania był już pełnoletni i nie podlegał władzy rodzicielskiej. Oznacza to, że jego relacje z pozostałymi pozwanymi oparte były na współuczestnictwie koniecznym ale niejednolitym. Odstępując od wskazania wszystkich ewentualnych motywów (faktycznych lub prawnych) jakie mogłyby stanowić podstawę pozytywnego rozstrzygnięcia o eksmisji tylko niektórych z współuczestników, Sąd Okręgowy wyjaśnia, że takiej sytuacji nie można wykluczyć. Tytułem przykładu można natomiast wskazać sytuację gdy jeden z pozwanych przed wydaniem wyroku wyprowadził się z lokalu i w stosunku do niego sąd powództwo oddali, lub przypadek, w którym szczególne okoliczności doprowadziły do oddaleniem powództwa eksmisyjnego w stosunku do niektórych spośród pozwanych na podstawie art. 5 k.c.

Powyższe rozważanie wykluczają uznanie, że pozwany W. K. mógł wnieść skutecznie apelację w sytuacji gdy wniosek o uzasadnienie zaskarżonego wyroku został wniesiony przez pozostałych pozwanych, korzystając w tym zakresie z przepisu art. 73 § 2 k.p.c.

Wobec powyższego wniesiona przez W. K. apelacja podlegała odrzuceniu jako niedopuszczalna na podstawie art. 373 § 1 k.p.c.

Apelacja wniesiona przez pozostałych pozwanych podlegała natomiast oddaleniu.

Merytoryczną ocenę zarzutów apelacyjnych należy rozpocząć od stwierdzenia, że Sąd Okręgowy w pełni akceptuje ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne. Przy wydaniu zaskarżonego wyroku nie dokonano tym samym błędnych ustaleń faktycznych.

Formułując związane z tymi ustaleniami zarzuty pozwani wskazali, że ich zdaniem zarzucany Sądowi pierwszej instancji błąd polegał na przyjęciu, że „umowa najmu lokalu w 2018 roku wygasła, a nie uległa przedłużeniu na czas nieokreślony zgodnie z art. 674 k.c.”. Ocena tak sformułowanego zarzutu, tylko z pozoru dotyczy oceny faktów jakie ustalił Sąd pierwszej instancji. Zarzut ten sprowadza się do zakwestionowania stanowiska, że z prawidłowo ustalonych faktów (które w istocie nie zostały zakwestionowane) nie wynikają przesłanki uzasadniające zastosowanie art. 674 k.c. Zarzut ten odnosi się więc do zastosowania prawa materialnego.

W ocenie Sądu Okręgowego wydając zaskarżony wyrok, Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 674 k.c.

Warunkiem uznania, że umowa najmu łącząca strony przekształciła się w umowę na czas nieoznaczony było ustalenie, że powód wyraził zgodę na dalsze używanie lokalu przez pozwanych. Zawarta w przepisie art. 674 k.c. norma interpretacyjna może natomiast mieć zastosowanie tylko o tyle, o ile zachowanie stron w odniesieniu do utrzymania wynikającego z umowy, która wygasła węzła obligacyjnego w dalszym ciągu nie budzi wątpliwości. W okolicznościach przedmiotowej sprawy brak jakichkolwiek podstaw aby uznać, że powód godził się na dalsze zajmowanie lokalu przez pozwanych. W uzasadnieniu apelacji pozwani uzasadniając zastosowanie omawianego przepisu podają nieprawdziwe argumenty, twierdząc, że umowa była zawarta do stycznia 2018 roku (podczas gdy obowiązywała do 30 kwietnia 2018 roku. W nieuprawniony sposób pomijają również fakt, że już w dniu 15 czerwca 2018 roku pełnomocnik powoda wezwał pozwanych do opuszczenia wynajmowanego mieszkania (wezwanie przedsądowe k. 19). Tym samym twierdzenia, że powód nie reagował na pozostanie w lokalu pozwanych aż do roku 2019, kiedy wniósł pozew uznać należy za nieuprawnione, a sugestie, że jego obowiązkiem było przedstawienie propozycji wynajęcia innego lokalu niezrozumiałe. O woli zawarcia umowy najmu nie może również świadczyć to, że powód przyjął od pozwanych częściowe opłaty. W dacie 15 czerwca 2018 r. dług pozwanych wobec powoda wynosił bowiem ponad 7000 zł.

Reasumując, wydając zaskarżony wyrok Sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że pozwani nie dysponują żadnym tytułem prawnym do zajmowanego lokalu i że powód jest jego właścicielem.

W wniesionej skardze apelacyjnej został zgłoszony również zarzut naruszenia art. 688¹ § 1 k.c. Skarżący wskazali, że „nietrafnym jest zasądzenie kwoty roszczenia od małoletniego do grudnia 2022 roku W. solidarnie całej należności”.

Odnosząc się do powyższego zarzutu, Sąd Okręgowy wyjaśnia, że odnosił się on tylko do orzeczenia dotyczącego W. K. i w żaden sposób nie wpływał na zakres odpowiedzialności pozostałych pozwanych. Odrzucenie apelacji wyżej wymienionego, zwalania Sąd Okręgowy od oceny jego zasadności, Inaczej mówiąc nawet uwzględnienie powyższego zarzutu nie mogłoby prowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku.

Brak również jakichkolwiek podstaw aby uznać za uzasadnione przytoczone w uzasadnieniu skargi apelacyjnej twierdzenia, że roszczenia powoda podważa to, że nigdy nie wypowiedział pozwanym umowy najmu. Umowa najmu uległa bowiem rozwiązaniu z upływem czasu na jaki została zawarta, co wykluczało potrzebę jej wypowiedzenia.

Wydając zaskarżone orzeczenie Sąd pierwszej instancji nie naruszył również pozostałych wskazanych w skardze apelacyjnej przepisów.

Powołany w apelacji przepis art. 4 OchrLokU wyznacza jedynie kierunek działań gminy, jakim jest tworzenie warunków sprzyjających zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców. Przepis ten nie może w żadnym razie podważać na zasadności zgłoszonych przez powoda roszczeń. Twierdzenie to jest przy tym tak oczywiste, że przytaczanie jakichkolwiek argumentów na jego poparcie było by truizmem.

Z kolei twierdzenie pozwanych o zawisłej nad nimi groźbie „eksmisji na bruk” pozostają w jawnej sprzeczności z treścią art. 4 pkt 2a w/w ustawy, zgodnie z którym w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805, z późn. zm.), gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. Już tylko pobieżna analiza przepisów art. art. 25a – 25d w/w ustawy wskazuje, że pozwani będą mogli skorzystać z możliwości zamieszkania w tymczasowym pomieszczeniu.

Całkowicie nieuzasadnione w ocenie Sądu Okręgowego były również zawarte w skardze apelacyjnej argumenty odwołującej się do „ewidentnej nieporadności” pozwanych. Podkreślić należy, że wydając zaskarżone orzeczenie Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, słusznie uznając że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Brak w wywiedzonej skardze apelacyjnej jakichkolwiek argumentów podważających prawidłowość oceny „czy pozwanym przysługuje lokal socjalny” zwalnia od obowiązku

przedstawienia dodatkowych wywodów w tym przedmiocie i upoważnia do stwierdzenia, że ocena prawna odnosząca się do braku podstaw zastosowania powołanego przepisu przedstawiona przez Sąd Rejonowy była prawidłowa.

Zgodzić się również należy z wyrażonym w uzasadnieniu odpowiedzi na apelację stanowisku, że „sprzeczne z zasadami współżycia społecznego byłoby uznanie działań pozwanych za uzasadnione, skutkujące ich ochroną”. Wydając zaskarżony wyrok Sąd pierwszej instancji nie naruszył tym samym art. 5 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu apelacji wniesionej przez P. K., A. K. i K. K. (2).

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwani P. K., A. K. i K. K. (2) zostali zobowiązani do solidarnego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Zasądzona z tego tytułu kwota 1920,- zł została ustalona na podstawie § 2 pkt 5 oraz § 7 pkt 1 w związku z § 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia w sprawie opłat adwokackich.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c.

Zastrzegając, że poniższe uwagi odnoszą się również do rozstrzygnięcia o kosztach procesu zawartego w zaskarżonym orzeczeniu, Sąd Okręgowy wyjaśnia, że zastosowanie art. 102 k.p.c. wymaga oceny całokształtu okoliczności sprawy. Do kręgu tych okoliczności należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Charakter przedmiotowej sprawy nie uzasadniał zastosowania powołanego przepisu. Pozwani musieli się liczyć z tym, że skoro nie uiszczali za zajmowany lokal żadnego praktycznie czynszu będą zmuszeni do jego opuszczenia. Brak jednocześnie podstaw aby przyjąć, że sytuacja życiowa w jakiej się znajdują jest wynikiem obiektywnych (niezawinionych) okoliczności. Trudno również znaleźć jakiegokolwiek przekonujące argumenty pozwalające usprawiedliwić to, że żadne z pozwanych nie pracuje. Okoliczności tej nie można z pewnością usprawiedliwić ich stanem zdrowia. Ograniczenia zdrowotne na jakie się powołują nie wykluczają z pewnością możliwości znalezienia zatrudnienia. Doświadczenie życiowe wskazuje, że na rynku pracy pojawia się bardzo wiele ofert również dla osób nie posiadających kwalifikacji. W świetle powyższego całkowita bierność pozwanych, którzy nawet nie podejmują prób zatrudnienia nie może usprawiedliwiać odstąpienia od obciążenia ich obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda kosztów procesu.

Paweł Hochman