

Sygn. akt V Ca 512/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2019 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący-Sędzia	SSO Magdalena Kocój (spr.)
Sędzia:	SSO Barbara Chłędowska
Sędzia:	SSO w SR del. do SO Piotr Osowy
Protokolant:	Tomasz Kluz

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2019r. w Rzeszowie
na rozprawie
sprawy z powództwa B. K.
przeciwko W. S., T. S., M. S. i E. K.
o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych
od wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie

z dnia 13 września 2017 r., sygn. akt I C 2070/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że:

- wykreśla słowo: „solidarnie” i dodaje na końcu niniejszego punktu: „z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia pozostałych w tej części”,

2. oddala apelację w pozostałej części,

3. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez powódkę.

SSO Barbara Chłędowska SSO Magdalena Kocój SSO w SR del. do SO Piotr Osowy

Sygn. akt V Ca 512/18

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 5 lutego 2019r.

Sąd Rejonowy w Rzeszowie w wyroku z dnia 13 września 2017r., sygn. akt I C 2070/15 po rozpoznaniu sprawy z powództwa B. K. przeciwko W. S., T. S., M. S., E. K. o zapłatę zasądził solidarnie od pozwanych W. S., T. S., M. S. i E. K. na rzecz powódki B. K. kwotę 6.261,84 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 4.209,00 zł od dnia 27 lipca

2015 roku do dnia zapłaty i od kwoty 1.798,66 zł od dnia 15 maja 2017 roku do dnia zapłaty oddalając powództwo w pozostałym zakresie, ponadto zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1.428,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie swoje Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach stanu faktycznego.

Bezsporne w niniejszej sprawie było, że właścicielką nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny, położonej w R. przy ul. (...), obj. księgą wieczystą KW nr (...) jest powódka B. K.. Nieruchomość ta została nabyta przez powódkę w wyniku przysądzenia jej własności przez Sąd Rejonowy w R. postanowieniem z dnia 15 stycznia 2014 r. w sprawie sygn. akt I 1 Co 9/05. Postanowienie to uprawomocniło się w dniu 6 maja 2015 r.. Ponadto, przez okres 2,5 miesiąca od 6 maja 2015 r. do 31 lipca 2015 r. pozwani zamieszkiwali bez tytułu prawnego w przedmiotowej nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa jest zabudowana muremowanym budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny o pow. użytkowej 119,40 m w R. przy ul. (...), w obrębie ewidencyjnym (...), oznaczona jest w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o pow. 700 m⁽²⁾.

Dla działki tej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VIII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr (...) według której właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest B. K..

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w peryferyjnej dzielnicy miasta, na terenach w ostatnich latach włączonych w granice administracyjne R., niegdyś wchodzących w skład gminy K., a stanowiącej miejscowość Z.. Zlokalizowana jest w kompleksie nieruchomości z występującą na nich zabudową mieszkaniową, jednorodziną, który to kompleks położony jest w sąsiedztwie przebiegającej po stronie zachodniej ul. (...) przechodzącej w nowo budowaną drogę ekspresową (...) oraz przebiegającej po stronie południowej trakcji kolejowej biegnącej od R. w stronę Ł. i P.. Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią nieruchomości z zabudową mieszkaniową, jednorodziną. W bezpośrednim sąsiedztwie przebiega ul. (...). Działka nr (...) to grunt na terenie którego, mniej więcej w środkowej jego części zlokalizowany został muremowany budynek mieszkalny, jednorodzinny. W części niezabudowanej to grunt zagospodarowany zielenią urządzoną tj. trawą oraz drzewami i krzewami ozdobnymi i owocowymi oraz miejscowo utwardzony kostką. Działka jest o regularnym przebiegu granic, kształtem zbliżonym do kwadratu, usytuowana na terenie płaskim, równinnym. Nieruchomość zlokalizowana jest w terenach uzbrojonych we wszystkie podstawowe sieci infrastruktury technicznej, tj. sieć energetyczną, sieć gazową, sieć kanalizacyjną, sieć wodociągową. Dojazd, wjazd i wejście na teren nieruchomości odbywa się z drogi lokalnej, ul. (...).

Opisany budynek mieszkalny jest obiektem posadowionym w zabudowie wolnostojącej, jednorodzinnej, parterowej z poddaszem użytkowym, z wbudowanym garażem wykonanym w technologii tradycyjnej, muremowanej z dachem dwuspadowym krytym gontem. Z zewnątrz elewacja wykończona saidingiem. Taras, schody zewnętrzne są wykończone płytkami. Stolarka okienna jest z PCV. Drzwi zewnętrzne i garażowe są drewniane. Budynek wyposażono w instalację elektryczną, instalację wodociągową, instalację kanalizacyjną, instalację gazową, instalację centralnego ogrzewania, instalację wentylacji grawitacyjnej

Wartość rynkowa 1 m² wysokości możliwego do uzyskania czynszu z tytułu wynajmu powierzchni mieszkalnej w budynku mieszkalnym, jednorodzinny stanowiącym zabudowę nieruchomości gruntowej położonej w R. przy ul. (...) wynosi: 18,69 zł.

Wysokość możliwego do uzyskania czynszu najmu za okres maj - lipiec 2015 roku, według wolnorynkowych stawek czynszowych odpowiadających najmowi budynku mieszkalnego jednorodzinny stanowiącego zabudowę nieruchomości gruntowej położonej w R. przy ul. (...), obrębie ewidencyjnym (...), oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) o pow. 700 m wynosi: 6.695,00 zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. Stosunki pomiędzy wynajmującymi i najemcami lokali mieszkalnych reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 póź. 733 z 2001 r. z późn. zm.) oraz w zakresie w niej nieuregulowanym przepisy kodeksu cywilnego. Obowiązek uiszczania opłat czynszowych nałożony został na lokatorów na podstawie art. 688¹§ 1 w zw. z art. 669 § 2 kodeksu cywilnego (ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm., dalej: k.c.). Sad przypomniał, że w sprawie niniejszej w rzeczywistości nie kwestionowane było, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwani zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu należącym wówczas do powódki, a który to lokal nabyła na mocy postanowienia o przysądzeniu.

Sąd zwrócił uwagę na regulację art. 999 k.p.c. (ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.) zgodnie, z którą prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę. Od chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności na rzecz nabywcy należą do niego pożytki z nieruchomości. Nie ulega wątpliwości fakt, że skutkiem przysądzenia własności jest przynależenie do nabywcy od chwili uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, pożytków z nieruchomości. Prawo pobierania pożytków zgodnie z art. 140 k.c. przysługuje nabywcy jako właścicielowi. Powód zatem jest legitymowany do dochodzenia od osób zajmujących jego lokal, wszelkich należności z tym związanych. Na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił, że wysokość możliwego do uzyskania czynszu wolnorynkowego z tytułu najmu lokalu zajmowanego przez pozwanych w okresie objętym żądaniem pozwu wynosi 6.261,84 zł

W świetle zebranego materiału dowodowego, jak skonstatował Sąd, obowiązek zapłaty czynszu dochodzonego pozwem znajduje uzasadnienie.

Brak było wykazania, że pozwani uiszczali wymagany czynsz, co wiąże się z ujemnymi konsekwencjami w postaci nieudowodnienia okoliczności, na które pozwani się powoływali (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.). Wobec żądania pozwu Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że wysokość możliwego do uzyskania czynszu najmu za okres od 7 maja (data prawomocności orzeczenia o przysądzeniu własności to 6 maja 2015 r.) do dnia 31 lipca 2015 roku wynosi 6.261,84 zł. – a nie jak obliczył biegły sądowy za okres pełnych 3 miesięcy czyli 6.695,00 zł. .

W świetle powyższego Sąd uznał żądanie pozwu, o czym Sąd orzekł w pkt I wyroku. O odsetkach orzeczono na zasadzie art. 481§1 k.c. zakładając powstanie stanu wymagalności roszczenia niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zapłaty i uzasadniającego zasądzenie odsetek z upływem terminu oznaczonego w wezwaniu.

Z tych powodów Sąd Rejonowy zasądził solidarnie od pozwanych W. S., T. S., M. S. i E. K. na rzecz powódki B. K. kwotę 6.261,84 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 4.209,00 zł od dnia 27 lipca 2015 roku do dnia zapłaty i od kwoty 1.798,66 zł od dnia 15 maja 2017 roku do dnia zapłaty oddalając powództwo w pozostałym zakresie. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. W związku z powyższym pozwani zobowiązani są zwrócić powodowi następujące koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony na które składają się: opłata od pozwu w wysokości 211,00 zł, kwota 1217 zł stanowiąca koszty zastępstwa procesowego, w tym: wynagrodzenie dla pełnomocnika powoda w wysokości 1.200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1349 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł.

Apelację od niniejszego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając wyrok w części zasądzającej kwotę 6261,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot 4209,00 zł oraz 1798,66 złotych tj. nie objętej pkt I wyroku oraz w części orzekającej o kosztach procesu tj. w pkt II wyroku.

I. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj. :

1. art. 321 k.p.c. poprzez wskazanie w zaskarżonym wyroku jako podstawy prawnej dochodzonego roszczenia a ustawy z dnia 21 czerwca 2000 1 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie k.c. oraz art. 868¹ § 1 w związku z artykułem 669 § 2 k.c., podczas gdy powódka poprzez profesjonalnego pełnomocnika w pozwie jako podstawę prawną dochodzonych roszczeń podała art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c., co w konsekwencji spowodowało orzeczenie ponad żądanie;

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, wynikające z dokonania ustaleń faktycznych mających wpływ na treść orzeczenia w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości A. B.z dnia 20.03. w grudniu 2017 roku, opinię uzupełniającą z dnia dwudziesty czwarta 2017 roku oraz w oparciu o opinię ustną złożoną na rozprawie w dniu trzydziestu sierpnia 2011 roku, które to opinii nie spełniają wymogów wiarygodności jako nierzetelne poprzez posiłkowanie się przez biegłego celem sporządzenia ww. opinii wiadomościami uzyskanymi od znajomych biegłego wynajmujących nieruchomości, jak również znajomy z branży wyceny nieruchomości i w konsekwencji dowolne wprowadzenie z materiału dowodowego wniosków, iż wysokość możliwego do uzyskania czynszu najmu za okres od dnia 7 maja do 31 lipca 2015 roku wynosi 6261,84 zł.

II. w przypadku nieuwzględnienia przez Sąd naruszenia ww. przepisów postępowania cywilnego zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie prawa materialnego tj.

art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie, w sytuacji gdy ze wskazanych przepisów jasno wynika, iż roszczenia te uzupełniają roszczenie windykacyjne, co w konsekwencji doprowadziło do uwzględnienia powództwa, zamiast jego oddalenie w całości ze względu na brak wcześniejszego wytoczenia powództwa o wydanie rzeczy,

III. w oparciu tak sformułowany zarzut ten apelujący wnosili o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w części dotyczącej uwzględnienia powództwa poprzez oddalenie powództwa także w tym zakresie, oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych,

ewentualnie

2. o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

IV. Nadto, na podstawie art. 368 akt zawiera pkt 4 k.p.c. wnosili o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z:

1. umowy przedwstępnej z dnia 2 grudnia 1992 roku (kart 2),
2. postanowień szczegółowych (kart 1),
3. infrastruktury towarzyszącej osiedlu Z.(kart 1)

wszystkie na okoliczność, iż przedmiotowy dom jednorodzinny jest domem drewnianym, nie domem murowanym słupku dodanym z technologii amerykańską – kanadyjskiej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja pozwanych okazała się w przeważającej części niezasadniona.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne i w zasadniczym zakresie rozważania prawne Sądu Rejonowego.

Odnośnie zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c. jest on w niniejszej sprawie niezasadny. Przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu w procesie jest roszczenie procesowe, którego elementy tworzą: zindywidualizowane żądanie skierowane

przeciwko przeciwnikowi procesowemu oraz powołane dla jego uzasadnienia okoliczności faktyczne. Tylko co do tak określonego przedmiotu Sąd może wydać rozstrzygnięcie, a orzekając o innym niż oznaczone przez powoda lub też wprawdzie o nim ale na innej podstawie faktycznej niż przezeń powoływana, narusza art. 321 § 1 k.p.c. rozstrzygając ponad żądanie (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., sygn. II CK 556/04, publ. OSNC 2006 nr 2 poz. 38).

Formułując żądanie strona powodowa odwoływała się jedynie do faktów związanych z zajmowaniem bezumownie przez pozwanych domu mieszkalnego przez cały okres, za który dochodziła świadczenia z tytułu, jak to ostatecznie określiła, wynagrodzenia (odszkodowania) za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego (art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c.).

W niniejszej sprawie Sąd rozstrzygał na dokładnie tej samej podstawie faktycznej, która była powoływana przez powódkę. Zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. poprzez niepoinformowanie stron o zmianie podstawy prawnej tylko wyjątkowo mógłby skutkować naruszeniem przepisów postępowania i stanowić podstawę nieważności postępowania. Można tak uznać tylko wtedy gdyby zmiana kwalifikacji uniemożliwiłaby pozwanemu podjęcie nowych skutecznych środków obrony przeciwko żądaniu pozwu. W niniejszej sprawie podana przez powódkę podstawa faktyczna żądania odpowiada zarówno normie z art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), jak i przepisom z kodeksu cywilnego o roszczeniach uzupełniających (art. 224-225). Na podstawie obu reżimów prawnych roszczenie nie było spóźnione, jego sposób obliczania (jako potencjalny utracony czynsz z najmu przedmiotowego lokalu) był tożsamy w okolicznościach sprawy. Zarówno w jednym jak i drugim przypadku pozwani mogliby skutecznie uchylić się od żądania pozwu wykazując jedynie, że posiadają tytuł prawny do zajmowanej nieruchomości lub, że uiścili ekwiwalent za zajmowanie tejże nieruchomości.

Natomiast uzasadniony, i to tylko pośrednio, jest jedynie zarzut zastosowania w sposób niewłaściwy art. 688¹ § 1 k.c., który przewiduje, że za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Przepis ten w niniejszej sprawie nie ma zastosowania albowiem odszkodowanie z art. 18 ust. 2 u o ochr. pr. lok. czy też wynagrodzenie o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. nie są należnościami czynszowymi, a jedynie do naliczania ich wysokości pomocniczo przyjmuje się hipotetyczną wartość czynszu jaką właściciel pozbawiony władztwa nad rzeczą mógłby uzyskać gdyby wynajął lokal. Ugruntowane jest orzecznictwo Sadu Najwyższego, że odpowiedzialność osób korzystających bezumownie z lokalu jest odpowiedzialnością in solidum. A zatem błędnie przyjmuje Sąd Rejonowy, iż pozwani odpowiedzialni są wobec powódki solidarnie, co wymagało korekty punktu I wyroku.

Gdy chodzi o zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., a więc normy zakreślającej Sądowi granice oceny zebranego materiału dowodowego, to przypomnieć należy, że do jego obrazu mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.12.2005 r., III CK 314/05, niepublikowany).

W sprawie niniejszej nie ma podstaw do uznania, że Sąd wywiódł z materiału dowodowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego oraz by błędnie zinterpretował fakty.

Sąd II instancji nie podziela zarzutów apelacji sformułowanych pod adresem przyjętej za wiarygodną i rzetelną opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Jak wyjaśnił biegły

w odpowiedzi na pisemne zarzuty oraz w opinii ustnej podczas rozprawy w dniu 30 sierpnia 2017r. (k. 98 i 99) wykorzystywanie wywiadu terenowego w licznych biurach pośrednictwa obrotu nieruchomościami i u osób takim obrotem się trudniących, w żaden sposób nie deprecjonują opinii, przeciwnie, są zgodne z metodologią pracy biegłego tej specjalności, który zobowiązany był do zastosowania metody porównawczej. Wnioski opinii są logiczne, stanowcze i precyzyjne. Biegły prawidłowo przyjął stawkę hipotetycznego czynszu dla jednorodzinnego budynku mieszkalnego (bez rozróżnienia metody jego budowy) zajmowanego przez pozwanych.

Ponadto pozwani nie przedłożyli na poparcie swoich zarzutów żadnych dowodów, stąd ich wnioski o powołanie nowego biegłego w tej sytuacji słusznie został oddalony przez Sąd Rejonowy. Natomiast przedstawione wnioski dowodowe, które mogły być zgłoszone

w Sądzie I instancji, na etapie postępowania apelacyjnego, jako spóźnione podlegały na podstawie art. 381 k.p.c. pominięciu.

Zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. także nie zasługuje na uwzględnienie. Nie ma racji skarżący, że roszczenia te mogą być dochodzone pod warunkiem uprzedniego skorzystania z roszczenia windykacyjnego.

Roszczenia uzupełniające powstają w związku ze ziszczeniem się tego samego zdarzenia, które uzasadnia wystąpienie z powództwem windykacyjnym. W literaturze

i orzecznictwie zgodnie podkreśla się jednak, że związek między tymi roszczeniami nie jest ścisły. Przede wszystkim, roszczenia uzupełniające, jeżeli już powstaną, usamodzielniają się wobec roszczenia petytoryjnego o ochronę własności w tym sensie, że mogą być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego (w tym też przed wytoczeniem powództwa

o wydanie rzeczy), a także mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu (przelew wierzytelności). Konsekwencją uznania samodzielności roszczeń uzupełniających jest to, że ani wygaśnięcie roszczenia windykacyjnego, ani też wygaśnięcie prawa własności (także wskutek zasiedzenia) nie powoduje utraty roszczeń uzupełniających za okres, w którym właściciel dysponował jeszcze prawem własności (zob. R. Trzaskowski, Roszczenia uzupełniające, s. 5; zob. też wyr. SN z 12.1.2017 r., I CSK 14/16, Legalis). Wyrażany jest również pogląd, zgodnie z którym przedawnienie roszczenia windykacyjnego nie pociąga za sobą przedawnienia roszczeń uzupełniających (R. Trzaskowski, Roszczenia uzupełniające, s. 7).

W niniejszej sprawie dodatkowo zwrócić należy uwagę, że na rzecz powódki zostało wydane postanowienie o przysadzeniu własności z dnia 15 stycznia 2014r., sygn.. akt I 1 Co 9/05, które uprawomocniło się, a które ma skutek prawomocnego wyroku eksmisyjnego (art. 999 k.p.c.).

Zatem dywagacje apelujących, w kontekście ewentualnego zastosowania art. 224 i 225 k.c., o braku orzeczenia w procesie windykacyjnym, tracą na znaczeniu, choć, jak już wyżej wskazano, ugruntowana jest linia orzecznicza i poglądy doktryny, iż roszczenia uzupełniające objęte ww. przepisami mogą być dochodzone niezależnie od roszczeń windykacyjnych

i petytoryjnych. Wystarczające jest również samo potencjalnie istniejące roszczenie windykacyjne (zob. R. Trzaskowski, Roszczenia uzupełniające, s.5, wyrok SN z 12.01.17r.,

I CSK 14/16, Legalis, uchwała SN z 1303.2008r., III CZP 3/08, a także Kom. Gutowski, 2018r., K.c., Tom I, wyd. 2 do atrt. 224 k.c., Legalis).

Odnosząc się do podstawy prawnej rozstrzygnięcia, to jak się wydaje, w niniejszej sprawie zastosowanie mają dwa reżimy prawne: z K.c. – art. 224- 225- w stosunku do byłego właściciela przedmiotowej nieruchomości tj. W. S. i z art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l.

w stosunku do członków rodziny byłego właściciela (pozostałych pozwanych), którzy w oparciu o ustawę o ochr. praw lokatorów (...) mają status byłych lokatorów.

Zgodnie z przepisem art. 2 ust 1 pkt. 1 i 2 ustawy przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności zaś właścicielem jest wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Zgodnie zatem z tym przepisem lokatorem może być zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna, o ile osoba ta używa lokalu mieszkalnego na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego innego niż własność. Lokatorem nie jest zatem właściciel zamieszkujący w swoim własnym mieszkaniu (por. komentarz do ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów (...), Ewa Bończak – Kucharska, System Informacji Prawnej Lex Omega 2014).

Poza zakresem pojęcia "lokator" w rozumieniu ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozostają jedynie te osoby, które: po pierwsze, używają lokalu bez tytułu prawnego i po drugie, używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości (zatem były właściciel nie ma statusu lokatora). Wszystkie inne osoby używające lokalu na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Przepis art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) odnosi się do osób, które wcześniej dysponowały tytułem prawnym do zajmowania lokalu prawnego. W ustawie nie wskazuje się, o jaki tytuł prawny chodzi. Wobec tego art. 18 ust. 1 ustawy ma także zastosowanie do tych osób zajmujących lokal, które wcześniej legitymowały się prawnorodzinnym lub obligacyjnym tytułem do zajmowania lokalu, innym niż najem (wyrok SN z dnia 25 kwietnia 2018r., III CA 1/18).

Charakter prawny odpowiedzialności przewidzianej w art. 18 ust. 1 -3 u.o.p.l., determinujący charakter roszczeń, budzi kontrowersje. W literaturze wyrażono pogląd, że istota przewidzianego w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. świadczenia osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego na rzecz właściciela, mimo że mowa w tym przepisie o odszkodowaniu, bliższa jest raczej wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy cudzej (art. 224 -225 k.c.). Odszkodowawczy charakter ma zaś odpowiedzialność uregulowana w art. 18 ust. 3 u.o.p.l. Zdarzeniem wyrządzającym szkodę jest niemożność wykonania wyroku eksmisyjnego.

Mając na uwadze powyższą analizę, poza zmianą pkt. I wyroku w odniesieniu do „solidarności” (pkt 1 wyroku SO), w pozostałym zakresie apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., gdyż wyrok Sądu I instancji, mimo niepełnej podstawy prawnej, odpowiada prawu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do art. 100 k.p.c., mając na uwadze częściowe uwzględnienie apelacji oraz trudną sytuację materialną pozwanych, która wynikała z akt sprawy.

SSO Magdalena Kocój SSO Barbara Chłędowska SSO w SR del. do SO Piotr Osowy

ZARZĄDZENIE

- odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki.

R., 19 lutego 2019r.