

Sygn. akt VIII Ca 207/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Hanna Matuszewska (spr.)
Sędziowie:	SSO Ilona Dąbek SSO Rafał Krawczyk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. M.**

przeciwko **A. B. i J. K.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 6 lutego 2012 r.

sygn. akt I C 209/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanych A. B. i J. K. solidarnie na rzecz powódki D. M. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

Sygn. akt VIII Ca 207/12

UZASADNIENIE

Powódka D. M. w pozwie przeciwko A. B. i J. K. żądała, po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, zasądzenia solidarnie kwoty 5.767,95 zł z odsetkami od bliżej wskazanych dat i kwot. Wyrokiem z dnia 6 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy w Toruniu:

I. zasądził od pozwanych na rzecz powódki solidarnie kwotę 5.105,85 zł z ustawowymi odsetkami od następujących dat i kwot:

- 556,65 zł od dnia 11 kwietnia 2010 r.
- 568,65 zł od dnia 11 maja 2010 r.
- 568,65 zł od dnia 11 czerwca 2010 r.
- 568,65 zł od dnia 11 lipca 2010 r.
- 568,65 zł od dnia 11 sierpnia 2010 r.
- 568,65 zł od dnia 11 września 2010 r.
- 568,65 zł od dnia 11 października 2010 r.
- 568,65 zł od dnia 11 listopada 2010 r.
- 568,65 zł od dnia 11 grudnia 2010 r. z uwzględnieniem dalszych zmian stopy odsetek ustawowych do dnia zapłaty,

II. umorzył postępowanie co do kwoty 633,25 zł,

III. oddalił powództwo w pozostałej części,

IV. zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych 637,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

V. nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 224,72 zł tytułem wynagrodzenia przyznanego biegłemu,

VI. nakazał pobrać solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 59,74 zł tytułem wynagrodzenia przyznanego biegłemu.

Przedmiotem żądania było uzupełniające odszkodowanie za bezumowne zajmowanie przez pozwane lokalu za okres **od marca do grudnia 2010r.**, stanowiące różnicę między czynszem rynkowym a czynszem dotychczas uiszczanym. Ustalenia faktyczne Sądu I instancji były następujące: stosunek najmu między stronami wygasł z dniem 31 stycznia 2010r.; wyrokiem Sądu Rejonowego w Toruniu z dnia 30 grudnia 2010 r., prawomocnym z dniem 26 stycznia 2011 r. orzeczono wobec A. B., J. K. i małoletniego S. K. eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...), przy czym przyznano im prawo do lokalu socjalnego i nakazano wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez właściwą gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W dniu wygaśnięcia stosunku najmu A. B. uiszczała czynsz w wysokości 571,35 zł. Natomiast czynsz rynkowy, jaki można by uzyskać za przedmiotowy lokal od marca 2010 r. do grudnia 2010 r., wynosi 1.140 zł miesięcznie. A. B. w okresie objętym sporem uiszczała czynsz najmu w wysokości 571,35 zł miesięcznie, z tym że za marzec 2010 r. uiszczyła kwotę 583,35 zł. W powyższym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zasądził na rzecz powódki różnicę między czynszem rynkowym a czynszem faktycznie uiszczonym przez pozwane, powołując jako podstawę rozstrzygnięcia art. 18 ust. 1 z ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd Rejonowy oddalił powództwo w pozostałej części, w tym w zakresie ustalenia odszkodowania na przyszłość uznając, że skoro strony nie są związane umową, to art. 190 k.p.c. nie ma zastosowania. Nadto Sąd Rejonowy umorzył postępowanie w zakresie cofniętego powództwa oraz orzekł o kosztach postępowania.

Pozwane złożyły apelację od powyższego wyroku w części uwzględniającej powództwo, zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 5 k.c.

poprzez błędną jego wykładnię i niezastosowanie polegające na uznaniu, że pozwane obowiązane są zapłacić za okres bezumownego korzystania z lokalu odszkodowanie wyliczone przez biegłego sądowego na kwotę 1.140 zł miesięcznie stanowiącą równowartość czynszu wolnorynkowego znacznie przewyższającą wysokość miesięcznego czynszu obowiązującego na dzień ustania najmu (31.01.2010 r) tj. kwotę 571,35 zł miesięcznie, jaką faktycznie pozwane płacą bez żadnych zaległości, mimo że Sąd Rejonowy w Toruniu wyrokiem z dnia 30 grudnia 2010 r. I C 1225/10 ustalił, że pozwane są uprawnione do lokalu socjalnego i orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia zajmowanego lokalu do czasu wskazania tego lokalu przez gminę – w konsekwencji czego Sąd I instancji zasądził od pozwanych solidarnie kwotę 5.105,85 zł stanowiącą różnicę tych wartości wraz z odsetkami za okres od 04.2010 do 12.2010 tytułem uzupełnienia należnego odszkodowania;

- naruszenie przepisów prawa procesowego, w szczególności art. 328 § 2 k.p.c. polegające na braku odniesienia się w uzasadnieniu wyroku do twierdzeń i zarzutów podniesionych przez pozwane w odpowiedzi na pozew jak i na ostatniej rozprawie sądowej, a opartych na przepisie art. 18 ust. 3 wyżej powołanej ustawy i wniosku pozwanych o zastosowanie tego przepisu również do okresu sprzed wydania wyroku orzekającego wstrzymanie eksmisji do czasu wskazania przez gminę lokalu socjalnego.

Skarżące wniosły o zmianę wyroku w pkt. I i o oddalenie powództwa w tej części oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów zastępstwa za II instancję, bądź o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu i pozostawienie temu Sądowi orzeczenia o kosztach za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktycznie Sądu I instancji są prawidłowe, znajdują odzwierciedlenie w należycie ocenionym materiale dowodowym, zatem Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., gdyż uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada wymogom wynikającym z tego przepisu. Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny sprawy, przywołał dowody na poparcie swych ustaleń, dokonał subsumcji swych ustaleń pod właściwy przepis prawa materialnego i powołał podstawę prawną swego rozstrzygnięcia.

Istota sporu sprowadzała się do kwestii, czy 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm., dalej powoływanej jako ustawa o ochronie praw lokatorów lub ustawa), nakładający na byłych lokatorów oczekujących na przyznanie im wyrokiem lokal socjalny obowiązek opłacania odszkodowania w wysokości tzw. czynszu rynkowego, znajduje zastosowanie do okresu po wygaśnięciu stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, czy też – jako osoby uprawnione do lokalu socjalnego powinni opłacać – po myśli art. 18 ust. 3 ustawy odszkodowanie ograniczone do wysokości dotychczasowego czynszu.

Z uwagi na poważne wątpliwości prawne postanowieniem z dnia 12 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie „Czy osoby

uprawnione do lokalu socjalnego, o których mowa w art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu są zobowiązane do opłacania odszkodowania w wysokości określonej w art. 18 ust. 2, czy w art. 18 ust. 3 tej ustawy, w okresie od wygaśnięcia stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego?”. W dniu 6 grudnia 2012 r. Sąd Najwyższy podjął uchwałę III CZP 72/12 o treści „osoby uprawnione do lokalu socjalnego, o których mowa w art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w okresie od wygaśnięcia

stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego opłacają odszkodowanie według zasad określonych w art. 18 ust. 1 i 2 przytoczonej ustawy” .

Stanowisko Sądu Najwyższego jest w niniejszej sprawie wiążące (art. 390 § 2 k.p.c.). W konsekwencji przyjąć należy, że w okresie dochodzonym pozwem powódce przysługiwała od pozwanych także różnica między faktycznie uiszczanym czynszem a hipotetycznym czynszem rynkowym.

Wartość czynszu rynkowego została ustalona w drodze opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na kwotę 1.140 zł miesięcznie. Powódka nie miała zastrzeżeń co do tej opinii. Natomiast pozwane początkowo ją podważały twierdząc, że wysokość czynszu została zawyżona, jednak po wyjaśnieniach biegłego złożonych na rozprawie i po oddaleniu wniosku pozwanych o zwrócenie się z dodatkowym pytaniem o stawki czynszu do lokalnych biur pośrednictwa w obronie nieruchomości, pozwane nie zgłaszały dalszych zastrzeżeń co do opinii, nie żądały dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego ani też nie kwestionowały dokonanej wyceny w treści apelacji. Stawkę czynszu ustaloną przez biegłego należy więc uznać za miarodajną podstawę wyrokowania w sprawie.

Powódce należy się więc 556,65 zł za marzec 2010 r. i 9 x po 568,65 zł za każdy miesiąc od kwietnia do grudnia 2010 r. Dla porządku należy zauważyć, że kwota zasądzona przez Sąd I instancji jest niższa od żądania pozwu, gdyż nie obejmuje różnicy między kwotami 1.140 zł a 571,35 zł (568,65 zł) za jeden pełny miesiąc, jednak oddalenie powództwa w tym zakresie nie zostało zaskarżone.

Końcowo należy dodać, że zarzut naruszenia art. 5 k.c., podniesiony w związku z zarzutem dotyczącym art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, był chybiony, gdyż w stanie faktycznym sprawy żadne okoliczności nie pozwalają przyjąć, że wytoczenie powództwa przez D. M. było wyrazem nadużycia prawa podmiotowego.

W świetle powyższego należało oddalić apelację (art. 385 k.p.c.) oraz zasądzić od pozwanych solidarnie na rzecz powódki koszty zastępstwa radcowskiego w II instancji w kwocie 600 zł (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 4 i § 12 ust. 1 pkt 1 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 (t.j.Dz.U. z 2013 r. poz. 490).