

Sygn. akt II Ca 876/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Sędziowie:	SO Wiesława Buczek - Markowska SO Małgorzata Grzesik
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 stycznia 2016 roku w S.

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

przeciwko Z. W. (1) i M. W. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 1 kwietnia 2015 roku, sygn. akt I C 500/13

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. solidarnie na rzecz pozwanych M. W. (1) i Z. W. (1) kwotę 738 (siedmiu trzydziestu ośmiu) złotych, w tym podatek od towarów i usług, tytułem kosztów zastępstwa prawnego świadczonego pozwany z urzędu w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Wiesława Buczek – Markowska SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Małgorzata Grzesik

Uzasadnienie wyroku z dnia 22 stycznia 2016 r.:

Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, po rozpoznaniu sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nad O.” w S. przeciwko M. W. (1) i Z. W. (1) o zapłatę (sygn. akt I C 500/13): oddalił powództwo (pkt I) oraz zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 2.952 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym i rozważaniach:

W dniu 26.04.1989 r. pozwani zawarli związek małżeński. W dniu 18.10.1990 r. pomiędzy Hutą (...) w S. a pozwany doszło do zawarcia umowy najmu lokalu położonego w S. przy ulicy (...).

Aktem notarialnym z dnia 30.06.1995 r. między Przedsiębiorstwem Państwowym „HUTA (...) w S. a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) nad O.” w S. doszło do zawarcia umowy darowizny na podstawie ustawy z dnia 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe. Zgodnie z umową, „HUTA (...)” przekazała należące do niej nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, w tym budynkiem przy ul. (...) w S. na rzecz Spółdzielni. W § 5.1 Spółdzielnia zobowiązała się do przyjęcia w poczet członków spółdzielni wszystkich dotychczasowych głównych najemców lub dzierżawców lokali w nabytych przez nią budynkach mieszkalnych pod warunkiem spełnianie wymogów statusowych. Ponieważ pozwani zalegali z zapłatą czynszu, nie stali się członkami spółdzielni.

Z. W. (1) nie uiszczał w sposób regularny opłat czynszowych. W dniu 31.03. 1999 r. zaległość czynszowa wynosiła łącznie kwotę 4.004,34 zł. Pismem z dnia 28.04.1999 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa wezwała pozwanego do zapłaty tytułem zaległości czynszowych kwoty 4.004,34 zł uprzedzając, iż nie uiszczenie zapłaty w wyznaczonym terminie skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu.

W dniu 14.07.1999 r. doszło do zawarcia porozumienia, co do spłaty należności czynszowych. W porozumieniu tym Spółdzielnia wyraziła zgodę na rozłożenie zadłużenia w kwocie 4.206,84 zł (stan na 30.05.1999 r.) na 24 raty.

Postanowienia umowy nie zostały jednak dotrzymane i z uwagi na zaistniałą po stronie najemcy zaległość czynszową przekraczającą dwa pełne okresy płatności, pismem z dnia 20.01. 2000 r. Spółdzielnia wypowiedziała pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 29.02. 2000 r. zobowiązując go do dobrowolnego przekazania lokalu.

Prawomocnym wyrokiem zaocznym Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 3.07.2000 r. (C 812/00) w punkcie pierwszym zasądzono od Z. W. (1) na rzecz Spółdzielni kwotę 5.662 zł. W punkcie drugim uznając za skuteczne wypowiedzenie z dnia 20.01.2000 r., nakazano pozwanemu wydać Spółdzielni lokal mieszkalny w stanie wolnym od osób i rzeczy.

W dniu 19.09.2003 r. między M. W. (1) a Spółdzielnią Mieszkaniową doszło do zawarcia ugody w zakresie rozłożenia na raty zadłużenia z tytułu kosztów procesu w kwocie 2.589,10 zł. W porozumieniu tym Spółdzielnia wyraziła zgodę na rozłożenie zadłużenia w kwocie na 36 rat. Postanowienia umowy nie zostały jednak dotrzymane.

Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 23.09.2004 r. wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie II Nc 1053/04 Sąd Rejonowy w Szczecinie orzekł o solidarnym obowiązku zapłaty przez pozwanych kwoty 12.209,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 20.08.2004 r. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nad O.” w S..

Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 10.11.2008 r. wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie II Nc 1206/08 Sąd Rejonowy w Szczecinie orzekł o solidarnym obowiązku zapłaty przez Z. W. (1), M. W. (1), M. W. (2) i A. W. kwoty 20.595,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 5.11.2008 r. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nad O.” w S..

Pismem z dnia 22.04.2011 r. pozwana zwróciła się do powódki o rozłożenie zadłużenia na raty. Wskazała na możliwość uiszczania rat po 2.500 zł plus opłaty czynszowe.

W dniu 17.05.2011 r. M. W. (1) zawarła z powódką ugodę, w której Spółdzielnia wyraziła zgodę na rozłożenie na 24 raty wynoszącego na dzień zadłużenia w kwocie 39.840 zł. Strony ustaliły, iż M. W. (1) od dnia 31.05.2011 r. uiszczać będzie raty w kwotach po 1.660 zł, a nadto, że regularnie będzie dokonywać bieżących opłat czynszowych. Nadto strony ustaliły, że opóźnienie w zapłacie którejkolwiek raty skutkować będzie skierowaniem wniosku o wszczęcie egzekucji komorniczej.

Pismem z dnia 4.04.2012 r. Spółdzielnia odmówiła prośbie pozwanych o odstąpienie od dokonania eksmisji z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) wskazując, iż nie zostały dotrzymane warunki ugody z dnia 17.05.2011 r. Dodała przy tym, iż wypadek jakiemu uległ pozwany i czasowa niemożność wykonywania przez niego pracy, nie może

stanowiąc usprawiedliwienia niezrealizowania postanowień ugody zwłaszcza w sytuacji, gdy Spółdzielnia, o fakcie tym nie została wcześniej poinformowana.

Pozwem z dnia 19.04.2012 r. M. W. (1) i Z. W. (1) wywieśli przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nad O.” w S. pozew o ustalenie, że pomiędzy powodami a pozwaną istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) w S.. Sprawa ta zarejestrowana została w Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pod sygn. akt I C 720/12.

Pismem z dnia 15.05.2012 r. wobec nieuiszczenia przez zamieszkujących lokal numer (...) położony w S. przy ul. (...) należności czynszowych w wymaganych kwotach i terminach Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nad O.” w S. wezwała M. W. (1) do dobrowolnej zapłaty zaległych opłat czynszowych oraz uprzedziła ją o zamiarze wypowiedzenia najmu z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności czynszowych.

W odpowiedzi pismem z dnia 21.06.2012 r. pełnomocnik pozwanych zarzucił Spółdzielni nierzetelność w prowadzeniu dokumentacji rachunkowej, podważając trafność obliczenia obciążającego małżonków zadłużenia.

Spółdzielnia Mieszkaniowa pismem z dnia 2.07.2012 r. wskazała, iż wyliczenia te są prawidłowe i zgodne z ewidencją księgową, wyjaśniając przy tym sposób dokonania tych wyliczeń oraz przedkładając rejestr obciążających lokal opłat.

Pismem z dnia 12.07.2012 r. Spółdzielnia wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 31.08.2012 r. Zaznaczyła, że do dnia 31.08.2012 r. pozwana zobowiązana jest do dobrowolnego wydania powódce lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Wyrokiem z dnia 7.03.2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił powództwo M. W. (1) i Z. W. (1) przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nad O.” w S. o ustalenie stosunku najmu. W treści uzasadnienia Sąd wskazał, iż pozwany utracił tytuł prawny do lokalu po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu przez Spółdzielnię pismem z dnia 20.01.2000 r. (ze skutkiem na 29.02.2000 r.). Sąd podkreślił, że okoliczność braku tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu została już rozstrzygnięta prawomocnym orzeczeniem wydanym w sprawie I C 812/00, które to ustalenia na mocy art. 365 § 1 k.p.c. były dla niego wiążące. Odnosząc się do osoby M. W. (1) wskazał, że stała się ona najemczynią lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) na mocy art. 7 ustawy z dnia 2.07.1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych jako wspólnie zamieszkujący małżonek ówczesnego najemcy. Równocześnie podkreślił, iż Spółdzielnia w sposób skuteczny wypowiedziała M. W. (1) umowę najmu pismem z dnia 12.07.2012 r., ze skutkiem na dzień 31.08.2012 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie (II Ca 715/13) oddalił wywiezioną od powyższego wyroku apelację powodów oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

W okresie 1.11.2008 – 31.12.2011 r. Spółdzielnia obciążała sporny lokal mieszkalny tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu opłatami w następujących wysokościach: od 1.11.2008 r. do 31.12.2008 r. kwotą 187,81 zł; od 1.01.2009 r. do 30.04.2009 r. kwotą 703,26 zł; od 1.05.2009 r. do 30.06.2009 r. kwotą 711,22 zł; od 1.07.2009 r. do 31.12.2009 r. kwotą 217,66 zł; od 1.01. 2010 r. do 28.02.2010 r. kwotą 224,06 zł; od 1.03.2010 r. do 30.04.2010 r. kwotą 229,60 zł; od 1.05.2010 r. do 30.06.2010 r. kwotą 230,40 zł; od 1.07.2010 r. do 31.12.2010 r. kwotą 212,94 zł; od 1.01.2011 r. do 30.06.2011 r. kwotą 230,03 zł; od 1.07.2011 r. do 31.12. 2011 r. kwotą 194,96 zł.

W okresie 18.02.2010 – 29.07.2011 r. pozwani dokonali na rzecz Spółdzielni następujących wpłat: w dniu 18.02.2010 r. kwotę 224,06 zł tytułem czynszu za luty 2010 r.; w dniu 25.08.2010 r. kwotę 224,06 zł tytułem czynszu za sierpień 2010 r.; w dniu 30.09.2010 r. kwotę 424,06 zł (tytułem zaległości 200 zł i tytułem bieżącego czynszu 224,06 zł); w dniu 28.10.2010 r. kwotę 424,06 zł (tytułem zaległości 200 zł i tytułem bieżącego czynszu 224,06 zł); w dniu 29.11.2010 r. kwotę 424,06 zł (tytułem zaległości 200 zł i tytułem bieżącego czynszu 224,06 zł); w dniu 9.12.2010 r. kwotę 424,06 zł (tytułem zaległości 200 zł i tytułem bieżącego czynszu 224,06 zł); w dniu 4.01.2011 r. kwotę 424,06 zł (tytułem zaległości 200 zł i tytułem bieżącego czynszu 224,06 zł); w dniu 18.02.2011 r. kwotę 430,03 zł (tytułem zaległości 200 zł i tytułem bieżącego czynszu 230,03 zł); w dniu 15.04.2011 r. kwotę 430,03 zł (tytułem zaległości 200 zł i tytułem

bieżącego czynszu 230,03 zł); w dniu 28.04.2011 r. kwotę 230,03 zł tytułem bieżącego czynszu; w dniu 31.05.2011 r. kwotę 1.890,03 zł (tytułem zaległości 1.660 zł i tytułem bieżącego czynszu 230,03 zł); w dniu 29.06.2011 r. kwotę 1.890,03 zł (tytułem zaległości 1.660 zł i tytułem bieżącego czynszu 230,03 zł); w dniu 29.07.2011 r. kwotę 1.854,96 zł (tytułem zaległości 1.660 zł i tytułem bieżącego czynszu kwotę 230,03 zł).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Sąd pierwszej instancji zważył, iż wprawdzie powódka nie wskazała podstawy prawnej swojego żądania, jednakże podstawą faktyczną powództwa było korzystanie przez pozwanych z nieruchomości lokalowej bez tytułu prawnego. W tej sytuacji podstawą rozstrzygnięcia winien być art. 18 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: u.o.p.l.). Sąd zaznaczył, że na gruncie art. 18 ust 1 u.o.p.l. kluczowe znaczenie miało to, czy pozwani zajmowali lokal w okresie wskazanym w pozwie i czy mieli tytuł prawny do wykonywania władztwa w tym zakresie. Przy czym zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c.), to powódkę obciążał obowiązek wykazania tego, że pozwani faktycznie z lokalu korzystali i w jakim okresie. Z kolei pozwani, aby zwolnić się z odpowiedzialności powinni wykazać, że władanie lokalem związane było z nabyciem określonego tytułu prawnego.

Sąd Rejonowy miał na uwadze, że bezspornie przedmiotowy lokal stanowił pierwotnie własność Przedsiębiorstwa Państwowego Huta (...), a następnie na mocy umowy darowizny stał się własnością powódki. Bezspornie również pozwany uzyskał w przeszłości tytuł prawny do władania lokalem wynikający z umowy najmu zawartej z Huta (...) i w lokalu tym pozwany zamieszkał ze swoją żoną, tj. pozwaną. W tej sytuacji żądanie powódki mogło okazać się zasadne, tylko o ile następnie doszło do zdarzeń, które skutkowały wygaśnięciem umowy najmu. Sąd pierwszej instancji uznał, iż pozwany utracił tytuł prawny do zajmowania lokalu, gdyż powódka skutecznie wypowiedziała mu umowę najmu. Oświadczenie powódki z dnia 20.01.2000 r. zostało złożone w czasie obowiązywania ustawy z dnia 2.07.1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych.. W ocenie Sądu zgromadzone dowody świadczyły, iż ziściły ujęte w art. 32 ust. 1 pkt 2 w/w ustawy warunki skutecznego wypowiedzenia umowy w zakresie, w jaki jego stroną był Z. W. (1). Sąd Rejonowy nadmienił, iż kwestia ta był już przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w Szczecinie w sprawie o sygn. akt C 812/00 i zgodnie z art. 366 k.p.c. objęta była powagą rzeczy osądzonej..

Sąd Rejonowy wziął pod uwagę również rozstrzygnięcie wydane w sprawie I C 720/12 o ustalenie istnienia pomiędzy pozwanymi a Spółdzielnią stosunku najmu spornego lokalu. Treść wyroku wydanego w tej sprawie miała moc wiążącą tylko w zakresie tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia (art. 366 k.p.c.). Sąd oddalając powództwo stwierdził, że w dacie wyrokowania nie istniał tytuł prawny w postaci stosunku najmu uprawniający zarówno Z. W. (1) jak i M. W. (1) do władania lokalem. Ponieważ jednak wyrok wydany został w marcu 2013 r., a niniejsza sprawa o zapłatę dotyczyła okresu do grudnia 2011 r., zatem treść orzeczenia wydanego w sprawie o ustalenie, nie mogła przesądzać o tym, że pozwani nie mieli tytułu prawnego do władania lokalem w okresie objętym powództwem o zapłatę. Dokonując zaś oceny, czy także pozwana utraciła tytuł prawny do władania lokalem już w okresie, którego dotyczyło żądanie zapłaty, Sąd Rejonowy zważył, iż pismem z dnia 12.07.2012 r. powódka powołując się na treść wezwania do zapłaty z dnia 15.05.2012 r. i fakt upływu terminu za zapłaty zaległych należności wypowiedziała pozwanej umowę najmu zajmowanego lokalu ze skutkiem na dzień 31.08.2012 r. Oświadczenie to zostało złożone już po wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie. Strona powodowa w toku procesu nie wyjaśniła przy tym, jak należałoby interpretować ten fakt w kontekście podstaw jej żądania o zapłatę. Tymczasem skoro powódka twierdziła w pozwie, że oboje pozwani w okresie od listopada 2008 r. do grudnia 2011 r. bezumownie zajmowali jej lokal, to znaczy, że umowa najmu powinna być im wypowiedziana najpóźniej w październiku 2008 r. Składając następnie względem pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu (w lipcu 2012 r.) powódka przyznała zaś pośrednio, że pozwana była najemczynią lokalu i że umowa najmu obowiązywała w całym okresie objętym powództwem.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji wypowiedzenie dokonane przez powódkę 2012 r. było uzasadnione, albowiem pozwana faktycznie była stroną umowy najmu. Takie ustalenia zostały zresztą dokonane już w sprawie I C 720/12. Podkreślił, że w okresie po zawarciu umowy najmu lokalu przez pozwanego z pierwotnym właścicielem weszła w życie ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych. W świetle art. 7 tej ustawy, skoro powodowie zamieszkiwali

w tym czasie w przedmiotowym lokalu, to z chwilą wejścia ustawy w życie pozwana uzyskała status najemcy. Nie miał przy tym znaczenia fakt, iż umowa najmu pierwotnie zawarta została jako umowa najmu lokalu zakładowego (z uwagi na brzmienie art. 58 ust. 1 ustawy - mieszkania zakładowe stawały się z mocy prawa lokalami objętymi umowami najmu zawartymi na czas nieoznaczony). Z chwilą wejścia w życie w/w ustawy zastosowanie znalazł jej art. 7. Pozwani zamieszkiwali wówczas wspólnie w lokalu i pozostawili w związku małżeńskim, wobec czego pozwana była najemczynią lokalu taka samo jak jej małżonek. W konsekwencji pozbawienie jej tytułu prawnego wymagało dokonania w stosunku do niej analogicznego wypowiedzenia jak wobec pozwanego. Ponieważ takie zdarzenie nie miało miejsce w okresie objętym powództwem ani wcześniej, Sąd ustalił, że pozwana cały czas była uprawniona do władania lokalem. Stan ten trwał aż do wypowiedzenia pismem z dnia 12.07.2012 r., a skutek tego wypowiedzenia nastąpił w dniu 31.08.2012 r.

Wobec powyższego Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za bezzasadne, gdyż jego podstawą faktyczną był fakt bezumownego zajmowania lokalu przez pozwanych, tymczasem pozwana była w okresie objętym pozwem najemczynią lokalu. Nie mogła być zatem zobowiązana do uiszczenia odszkodowania o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. Z kolei pozwany nie był wprawdzie najemcą, jednak mieszkał w lokalu za zgodą żony, która miała tytuł prawny do lokalu, a jego tytuł prawny do zajmowania lokalu stanowił art. 28¹ k.r.o.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka zaskarżając go w części co do kwoty 8.552,91 zł, zarzucając niezgodność ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego z materiałem dowodowym zebrany w sprawie. Wniosła o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki solidarnie kwoty 8.552.91 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 4.01.2012 r. oaz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji powódka podniosła, iż wskazała podstawy prawne swojego żądania, tj. obciążenia pozwanych kosztami wynikającymi z zajmowania przez nich lokalu mieszkalnego, w pismach procesowych z dnia 14.03.2013 r. i z dnia 22.04.2014 r., a także przedstawiła dowody na tę okoliczność w postaci załączników do powyższych pism. Nadmieniła, że podstawy prawne jej żądania stanowią: regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych obowiązujący od 1.01.2002 r., plany gospodarczo-finansowe za lata 2008-2011 zawierające stawki poszczególnych składników opłat, uchwały Rady Nadzorczej podjęte w latach 2008-2011 zawierające zmiany tych uchwał. Skarżąca podkreśliła, iż niezależnie od tego, czy lokator zajmuje lokal na podstawie przysługującego mu tytułu prawnego, czy lokal ten jest zajęty bezumownie, osoba zajmująca lokal jest obowiązana do ponoszenia kosztów przypadających na ten lokal. W tej sprawie powódka domagała się zaś od pozwanych tylko zwrotu w odpowiedniej części do zajmowanego przez nich lokalu, poniesionych wydatków przy administrowaniu i zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi. Pozwani zajmując sporny lokal obowiązani są regulować te koszty, tymczasem od 1997 r. pozostają w stałym zadłużeniu.

Dalej powódka skorygowała kwotę dochodzoną pozwem o opłaty za miesiące listopad 2008 r. w kwocie 187.81 zł + odsetki ustawowe w kwocie 46.08 zł i grudzień 2008 r. w kwocie 2.815.33 zł + odsetki ustawowe w kwocie 49.45 zł, co daje łącznie 3.098.67 zł. Po odjęciu dokonanych przez pozwanych wpłat w kwocie 2.913.53 zł, wskazanych jako opłaty za czynsz bieżący, zadłużenie pozwanych dochodzone w niniejszym postępowaniu stanowi kwota 8.552.91 zł (11.466.44 zł - 2.913.53 zł = 8.552.91 zł). Zdaniem powódki przedstawiona na s. 6 uzasadnienia wyroku wysokość obciążeń pozwanych za okres od 1.11.2008 r. do 31.12.2011 r. zawiera niedokładności. Prawidłowe obciążenie lokalu za okres od 1.11.2008r. do 31.12.2011 r. zawarte jest w wykazie stanowiącym załącznik nr 1 do pisma z dnia 23.04.2013 r. Łącznie jest to kwota 10.724.11 zł, a nie jak wskazano w uzasadnieniu wyroku - 11.112.76 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Odwoławczego, ustalenia i ocena stanu faktycznego zawarta w orzeczeniu Sądu pierwszej instancji, obejmująca dokonaną przez ten Sąd wykładnię zastosowanych przepisów prawa okazała się właściwa i nie budzi

zastrzeżeń Sądu Okręgowego. Sąd drugiej instancji w pełni akceptuje stanowisko Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, czyniąc je integralną częścią poniższych rozważań.

W kontekście okoliczności sprawy nade wszystko mieć należało na względzie, iż w myśl art. 321 § 1 k.p.c. - wyrażającego kardynalną zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania - sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie (*ne eat iudex ultra petita partium*). Sąd nie zatem może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Związanie sądu granicami żądania obejmuje zatem nie tylko związanie co do samej treści (wysokości) żądania, ale także co do uzasadniających je elementów motywacyjnych. Co prawda nawet wskazana przez stronę powodową podstawa prawna powództwa nie wiąże sądu i dopuszczalne jest zasądzenie roszczenia z innej podstawy prawnej niż wskazana przez powoda, to jednak sąd *meriti* musi to uczynić wyłącznie w ramach zakreślonej przez stronę powodową podstawy faktycznej, którą jest związany. Jak już wyżej wskazano, żądanie powództwa określa nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna. Stąd też zasądzenie sumy pieniężnej, mieszczącej się wprawdzie w granicach kwotowych powództwa, lecz z innej podstawy faktycznej, stanowi orzeczenie ponad żądanie (*vide* wyrok SN z 18.03.2005 r., II CK 556/04, wyrok z 7.11.2007 r., II CSK 244/07, orzeczenie z dnia 30.12.1954., I C 1729/53, wyrok SA w Łodzi z dnia 21.10.2014 r., I ACA 707/14; wyrok SA w Katowicach z dnia 16 maja 2014 roku, I ACA 86/14).

Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2012 r. (IV CSK 345/11, LEX nr 1168552), „zmiana podstawy prawnej powództwa, która wymaga także zupełnie innego rozumienia okoliczności faktycznych stanowiących podstawę powództwa, narusza art. 321 k.p.c. Sąd może bowiem sam określić podstawę prawną powództwa, ale tylko wtedy gdy nie wymaga to zmiany oceny okoliczności faktycznych, na których strona opiera swoje roszczenie”. Nie można przy tym tracić z pola widzenia tej jakże istotnej okoliczności, iż określone przez stronę powodową okoliczności faktyczne zakreślają także granice obrony podjętej przez stronę pozwaną. W sytuacji zatem, gdyby doszło w powyższym rozumieniu do niedozwolonej zmiany podstawy faktycznej żądania pozwu, niewątpliwie spowodowałoby to w sposób istotny ograniczenie możliwości podjęcia obrony przez stronę przeciwną, która w takim wypadku nie miałaby świadomości konieczności wypowiedzenia się co do konkretnych faktów. Z powyższych względów należy przyjąć, że sąd orzekający w danej sprawie nie może zmienić podstawy faktycznej powództwa, gdyż wówczas, przekraczając jego granice i nawet uwzględniając zasługujący na ochronę interes prawny jednej ze stron, staje się jej adwokatem, pozbawiając drugą stronę możliwości obrony swych praw.

Odnosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy Sąd Okręgowy zważył, iż powódka wywodząc w niniejszej sprawie powództwo o zapłatę kwoty 13.875,02 zł, jako jego podstawę faktyczną wskazywała, iż pozwani zajmują lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) wchodzący w skład zasobów mieszkaniowych powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nad O.” w S.. Wskazała, iż łączyła ją z pozwanym umowa najmu spornego mieszkania z dnia 18.10.1990 r., lecz została ona wypowiedziana pozwanemu ze skutkiem na dzień 29.02.2000 r. Ponieważ pozwani rzeczonożego lokalu nie opuścili, to w tej sytuacji, zdaniem apelującej, winni byli w okresie 1.11.2008 – 31.12.2011 r. uiszczać na jej rzecz odszkodowanie za bezumowne używanie lokalu, czego jednak nie uczynili, a których to należności powódka dochodzi w niniejszym procesie. Co istotne, tak zakreślona podstawa faktyczna nie została przez powódkę zmieniona na dalszym etapie postępowania.

W świetle powyższego, skoro strona powodowa w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości podstawy swego roszczenia upatrywała w bezumownym korzystaniu przez pozwanych z będącego jej własnością lokalu mieszkalnego, to rozpoznając sprawę w granicach żądania pozwu Sąd *meriti* był obowiązany dokonać oceny zasadności zgłoszonego roszczenia li tylko przez pryzmat art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150 j.t.; dalej: u.o.p.l.) stanowiącego, iż osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Postąpienie w sposób odmienny, tj. rozpoznanie dochodzonego roszczenia np. jako roszczenia o zapłatę zaległego czynszu, naraziłoby Sąd Rejonowy na uzasadniony zarzut naruszenia art. 321 k.p.c., co jak już wyżej wskazano nie mogłoby spotkać się z aprobatą Sądu Odwoławczego. Tak przyjmując Sąd drugiej instancji uznał, iż wobec tak zakreślonej podstawy faktycznej dochodzonego roszczenia, należało dokonać oceny zasadności

żądania pozwu wyłącznie przez pryzmat przepisów dotyczących odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, a zatem w kontekście przesłanek tego roszczenia ujętych w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. Komentowany przepis stanowi bowiem podstawę dochodzenia przez właściciela lokalu mieszkalnego odszkodowania w przypadku, gdyby mimo utraty przez lokatora tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, ten nadal pozostawałby w lokalu uniemożliwiając tym samym swobodne dysponowanie nim przez właściciela.

Co wymaga w tym miejscu podkreślenia, wobec stanowiska zaprezentowanego przez obydwie strony w toku tego postępowania, kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy był rozkład ciężaru dowodu, który reguluje art. 6 k.c. stanowiąc, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Ciężar dowodu w rozumieniu cytowanego przepisu pozostaje w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów, albowiem stosownie do art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Ciężar dowodu wiąże się z obowiązkiem twierdzenia i obowiązkiem dowodzenia tych wszystkich okoliczności, które mogą być stosownie do przepisu art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu, w szczególności tych, które są w sprawie sporne. Wprawdzie reguła ciężaru dowodu nie może być pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na powódzie, gdyż w zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii, ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powódzie, co do innych z kolei - na pozwanym (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1969 r., II PR 313/69). To jednak należy mieć na względzie, iż ciężar dowodu spoczywa na tym, kto twierdzi, a nie na tym, kto zaprzecza określonym faktom (*ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat*). Co jest o tyle zrozumiałe, iż nie sposób obciążać określonej strony ciężarem dowodzenia wystąpienia okoliczności negatywnych (wyrok SN z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 449/09).

W zaistniałej sytuacji procesowej, w świetle brzmienia art. 6 k.c., bez wątpienia to na powódce spoczywał ciężar wykazania dochodzonego roszczenia zarówno co do samej jego zasady jak i wysokości. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż to właśnie powódka z faktu zajmowania przez pozwanych bezumownie spornego lokalu wywodziła korzystne dlań skutki prawne w postaci istnienia po jej stronie względem pozwanych roszczenia o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego. W związku z tym, spoczywał na niej ciężar wykazania za pomocą obiektywnych i wiarygodnych dowodów, iż jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), że pozwany w okresie objętym pozwem (1.11.2008 – 31.12.2011 r.) nie przysługiwał tytuł prawny do przedmiotowego lokalu i że w związku z tym winni oni uiszczać na jej rzecz odszkodowanie o którym mowa w art. 18 u.o.p.l. Nadto spoczywał na niej ciężar wykazania wysokości dochodzonego roszczenia (tj. wysokości należnego jej odszkodowania).

Mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż powódka nie wykazała w toku tego postępowania, by pozwani w spornym okresie czasu nie posiadali tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wobec czego już chociażby z tej tylko przyczyny będącej przedmiotem żądania pozwu roszczenie o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nie mogło zostać uwzględnione.

Z prawidłowo poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych w sprawie wynika bowiem, że pozwany w dniu 18.10.1990 r. zawarł z Przedsiębiorstwem Państwowym Hutą (...) w S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) (vide umowa najmu k. 20). Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 30.06.1995 r. z w/w przedsiębiorstwem, stała się właścicielem spornego lokalu mieszkalnego, jednocześnie wstępując w stosunek najmu łączący poprzedniego właściciela z pozwanym w charakterze wynajmującego. Prawidłowo również ustalono, iż pismem z dnia 20.01.2000 r. powódka wypowiedziała pozwanemu umowę najmu ze skutkiem na dzień 29.02.2000 r. (k.18), a wypowiedzenie to względem pozwanego było skuteczne, o czym świadczy dobitnie fakt orzeczenia przez Sąd Rejonowy w Szczecinie wyrokiem zaocznym z dnia 3.07.2000 r., wydanym w sprawie C 812/00, o obowiązku pozwanego wydania powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej spornego lokalu mieszkalnego (k.17). W konsekwencji, nie budziło zasadniczych wątpliwości ustalenie, iż pozwany z dniem 29.02..2000 r. utracił tytuł prawny w postaci umowy najmu z dnia 18.10.1990 r. do zajmowania spornego lokalu mieszkalnego, co mogłoby budzić wrażenie, iż w okresie objętym żądaniem pozwu zajmował mieszkanie w sposób bezumowny i był w związku z tym obowiązany do uiszczenia odszkodowania o jakim mowa w art. 18 ust. 1 u.o.p.l.

Tym niemniej jednak nie uszło uwadze Sądu drugiej instancji, iż wprowadzie formalnie stroną umowy najmu po stronie najemcy był wyłącznie Z. W. (2), to jednak zgodnie z obowiązującym w dacie dokonywania przez powódkę wspomnianego wyżej wypowiedzenia art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r., nr 120, poz. 787 j.t. ze zm.; dalej: ustawa o najmie lokali), małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich. Z jednoznacznego brzmienia cytowanego przepisu wynika zatem, że pozwana jako wspólnie zajmująca ze swoim mężem przedmiotowy lokal mieszkalny, stała się z mocy samego prawa jego najemcą, pomimo tego, iż umowę najmu zawarł jedynie pozwany. W tej sytuacji, jak trafnie zresztą zauważył Sąd pierwszej instancji, powódka winna była wypowiedzieć umowę najmu nie tylko pozwanemu Z. W. (2), ale także pozwanej M. W. (1).

Tymczasem z okoliczności faktycznych sprawy oraz zgromadzonego materiału dowodowego jednoznacznie wynikało, iż powódka z dniem 29.02.2000 r. wypowiedziała umowę najmu wyłącznie pozwanemu, albowiem tylko w stosunku do niego zostało wówczas skierowane pismo stanowiące oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, jak również tylko pozwanego dotyczył wyrok eksmisyjny wydany w sprawie C 812/00. W istocie powódka w toku tego postępowania nie sformułowała nawet twierdzeń faktycznych, nie wspominając już o przedłożeniu dowodów na ich wykazanie, by w tym samym czasie dokonała także wypowiedzenia umowy najmu wobec pozwanej. Co więcej, z pisma załączonego do akt sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z powództwa Z. W. (1) i M. W. (1) przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nad O.” w S. o ustalenie istnienia stosunku najmu spornego lokalu, zarejestrowanej pod sygn. akt I C 720/12, wprost wynika, że dopiero pismem z dnia 12.07.2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa wypowiedziała M. W. (1) umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S. ze skutkiem na dzień 31.08.2012 r. (k.125 akt sprawy I C 720/12). Wypowiedzenie to było przy tym skuteczne, gdyż spełniało warunki formalne wynikające z art. 11 ust. 1 u.o.p.l., tj. nastąpiło z przyczyny określonej w ustawie, zostało dokonane i wskazywało przyczynę wypowiedzenia. Jednocześnie zgodnie z wymogami ujętymi w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. wypowiedzenie nastąpiło po upływie miesiąca od końca miesiąca kalendarzowego w którym skierowano oświadczenie o wypowiedzeniu, a uprzednio powódka pismem z dnia 15.05.2012 r. uprzedziła pozwaną o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego z uwagi na zaleganie z zapłatą należności za trzy pełne okresy płatności i wyznaczyła pozwanej dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności (k.224), czego pozwana nie uczyniła.

Przyjmując zatem, że powódka wypowiedziała pozwanej M. W. (1) umowę najmu ze skutkiem na dzień 31.08.2012 r., nie powinno budzić najmniejszych wątpliwości, iż dopiero od dnia następnego – tj. od dnia 1.09.2012 r. – pozwana bezumownie zajmuje lokal mieszkalnym położony przy ul. (...) w S. i dopiero od tej daty mogło powstać ewentualnie roszczenie powódki o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Skoro z treści pisma powódki stanowiącego pozwem w niniejszej sprawie, reprezentowanej co znamienne przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, jednoznacznej wynikało, że w tym postępowaniu domagała się ona zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres wcześniejszy, to w ocenie Sądu Okręgowego roszczenie strony powodowej nie mogło zostać uwzględnione. Z okoliczności faktycznych sprawy wynika bowiem, że w czasie objętym żądaniem pozwu pozwana posiadała tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wobec czego nie ziszcila się podstawowa przesłanka aktualizująca powstanie po stronie powódki, jako właściciela lokalu mieszkalnego, roszczenia o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. Tym samym powódka nie mogła za wskazany w pozwie okres czasu domagać się zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego względem pozwanej, gdyż takie roszczenie jej w tym czasie nie przysługiwało.

Jednocześnie zgodzić należało się z trafną konstatacją Sądu Rejonowego, iż przedmiotowe powództwo, pomimo w zasadzie bezspornej okoliczności wypowiedzenia pozwanemu umowy najmu ze skutkiem na dzień 29.02.2000 r., nie mogło zostać uwzględnione także względem Z. W. (2). Pozwany co prawda bowiem utracił tytuł prawny do korzystania z lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powódki w postaci umowy najmu z dnia 18.10.1990 r., jednakże jego uprawnienie do władania rzeczonym lokalem wynikało wprost z brzmienia art. 28¹ zdanie pierwsze k.r.o. stanowiącego, że jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Biorąc pod uwagę, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwanej przysługiwał tytuł prawny do władania spornym lokalem mieszkalnym, to tym samym

także i pozwany jako małżonek wspólnie z nią zamieszkujący był uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Innymi słowy, także w przypadku pozwanego nie może być mowy o bezumownym korzystaniu z lokalu w spornym okresie czasu, gdyż jego tytuł prawny do władania tym mieszkaniem wynikał wprost z powołanego wyżej przepisu Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

Mając na uwadze wszystko powyższe Sąd drugiej instancji doszedł do przekonania, iż skoro powódka w tym postępowaniu jednoznacznie domagała się zasądzenia na jej rzecz wskazanej w pozwie kwoty pieniężnej z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres, gdy pozwanym przysługiwał jeszcze tytuł prawny do władania tym lokalem mieszkalnym, to nie ulega wątpliwości, iż prawidłowo Sąd pierwszej instancji powództwo w niniejszej sprawie w całości oddalił. Powódka w toku tego postępowania nie wykazała bowiem zaistnienia podstawowej przesłanki warunkującej powstanie po jej stronie roszczenia wynikającego z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. w postaci braku po stronie pozwanych tytułu prawnego do korzystania ze spornego lokalu mieszkalnego. W konsekwencji, apelacja strony powodowej wywiedziona od tego rozstrzygnięcia, w szczególności z uwagi na charakter sformułowanych w jej treści zarzutów, jako całkowicie bezzasadna musiała zostać oddalona.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji powódki w całości, winna ona jako strona przegrywająca spór zwrócić przeciwnikom poniesione przez nich koszty postępowania odwoławczego. Na zasądzone koszty procesu składało się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych ustanowionego z urzędu w wysokości 600 zł - ustalone na podstawie § 6 pkt 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 z późn.zm.). Przy czym kwotę tą należało stosownie do dyspozycji § 2 ust. 3 ww. Rozporządzenia powiększyć o należną stawkę podatku VAT w wysokości 23 %, co dało ostatecznie łącznie 738 zł. Taką też kwotę Sąd Okręgowy zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych w punkcie 2 sentencji wyroku.

SSO Małgorzata Grzesik SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Wiesława Buczek-Markowska