

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 4 grudnia 2014 roku Gmina M. S. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych D. J., Ł. J. oraz E. F. kwoty 35.594 złotych 29 groszy wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 28.046 złotych 71 groszy od dnia 17 lipca 2014 roku oraz od kwoty 7.547 złotych 58 groszy od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Strona powodowa wskazała, że dochodzi niniejszym pozwem zapłaty kwoty 28.046 złotych 71 groszy tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego (naliczonego za okres od lipca 2010 roku do marca 2014 roku), a także skapitalizowanych na dzień 16 lipca 2014 roku odsetek w kwocie 7.547 złotych 58 groszy.

Wyrokiem z dnia 24 sierpnia 2017 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, sygn. akt I C 60/15, po rozpoznaniu sprawy z powództwa Gminy M. S. przeciwko D. J., Ł. J. i E. F. o zapłatę:

- w punkcie I zasądził od pozwanych D. J. i Ł. J. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 5.784 (pięciu tysięcy siedmiuset osiemdziesięciu czterech) złotych 79 (siedemdziesięciu dziewięciu) groszy wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od dnia 17 lipca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, że zapłata powyższej kwoty w jakiegokolwiek części przez którekolwiek z pozwanych, zwalnia drugie z pozwanych z obowiązku spełnienia świadczenia do wysokości dokonanej spłaty (odpowiedzialność in solidum);

- w punkcie II oddalił powództwo w pozostałej części;

- w punkcie III odstąpił od obciążania powódki Gminy M. S. kosztami postępowania;

- w punkcie IV przyznał radcy prawnemu M. Ś. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 2.214 (dwóch tysięcy dwustu cztertnastu) złotych tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwany z urzędu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł o następujący stan faktyczny.

Lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) należy do Gminy M. S.. Na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 11 lipca 1997 roku najemcą tego lokalu została D. J.. Łączna powierzchnia użytkowa tego lokalu mieszkalnego wynosi 39,82 m<sup>2</sup>. We wskazanym lokalu mieszkały także dzieci najemczyni – E. F. oraz Ł. J.. Opłaty czynszowe nie były regulowane, wobec czego powstała zaległość z tego tytułu, która nie została uregulowana pomimo wezwania do zapłaty. Gmina M. S. wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2010 roku adresowanym do D. J. pismem z dnia 5 maja 2010 roku i wezwała do wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy do dnia 15 lipca 2010 roku, informując jednocześnie, że po upływie okresu wypowiedzenia będzie ona obowiązana do uiszczenia co miesiąc odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu.

E. F. wyprowadziła się z lokalu położonego w S. przy ulicy (...) w S. w kwietniu 2008 roku. W mieszkaniu tym nie ma żadnych należących do niej rzeczy. Posiada natomiast klucze od tego mieszkania, na wypadek gdyby jej matka potrzebowała pomocy, a Ł. J. nie byłoby w domu. E. F. obecnie rzadko odwiedza matkę, kiedyś odwiedzała ją częściej. W chwili obecnej przychodzi do niej raz na dwa, trzy miesiące.

Po wyprowadzce z mieszkania na ulicy (...) w S. E. F. zamieszkała początkowo w lokalu przy ulicy (...) w S., które wraz ze swoim konkubentem wynajmowała przez okres około półtora roku, a następnie w wynajmowanym mieszkaniu przy ulicy (...), w którym mieszka po dziś dzień.

E. F. po wyprowadzce z mieszkania przy ulicy (...) w S. nie zgłaszała nigdzie tego faktu. Dopiero w dniu 2 lipca 2014 roku D. J. wymeldowała ją spod tego adresu, żeby w ten sposób obniżyć opłaty za utrzymanie lokalu.

W dniu 8 września 2010 roku Gmina M. S. wniosła przeciwko D. J., Ł. J., E. F. oraz małoletniemu K. F. do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie pozew z żądaniem nakazania wyżej wymienionym osobom opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S.. Sprawa była prowadzona pod sygnaturą akt I C 1441/10. Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2011 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie uwzględnił żądanie, ustalił, że pozwanym D. J. i Ł. J. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, który obowiązana była zapewnić Gmina M. S. i wstrzymał wykonanie wyroku wobec tych pozwanych do czasu złożenia im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Jednocześnie ustalił, że E. F. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Wyrok powyższy stał się prawomocny w dniu 16 lutego 2011 roku.

Od dnia 1 lipca 2010 roku Gmina M. S. rozpoczęła naliczanie opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w S. bez tytułu prawnego. D. J. i Ł. J. nie uiszczali naliczanego przez Gminę M. S. odszkodowania za korzystanie z zajmowanego lokalu. Odszkodowanie za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu przy ulicy (...) w S. było naliczane początkowo w wysokości po 199 złotych 90 groszy miesięcznie (5,02 zł x 39,82 m<sup>2</sup>), zaliczka brutto za zimną wodę została określona na kwotę 51 złotych 84 groszy miesięcznie, zaliczka za wywóz nieczystości płynnych (kanalizację) na kwotę 65 złotych 44 groszy miesięcznie, wywóz nieczystości stałych (śmieci) na kwotę 42 złotych 29 groszy miesięcznie, zaś zaliczka brutto za c.o. na kwotę 144 złotych 15 groszy za miesiąc, co łącznie dawało kwotę 503 złotych 62 groszy miesięcznie.

W styczniu 2011 roku Zarząd (...) w S. zawiadomił D. J., że odszkodowanie za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu przy ulicy (...) w S. wynosi 199 złotych 90 groszy miesięcznie, zaliczka brutto za c.o. wynosi 144 złotych 15 groszy miesięcznie, zaliczka na zimną wodę wynosi 58 złotych 40 groszy miesięcznie, zaliczka za wywóz nieczystości płynnych (kanalizację) wynosi 84 złotych 96 groszy miesięcznie, wywóz nieczystości stałych (śmieci) 48 złotych 30 groszy miesięcznie, co łącznie dawało 535 złotych 71 groszy miesięcznie. Wskazana wysokość należności miała przypadać na rzecz Gminy M. S. od dnia 1 stycznia 2011 roku.

Pismem z dnia 30 grudnia 2011 roku, kierowanym do D. J., Zarząd (...) w S. zawiadamiał, że odszkodowanie za zajmowanie lokalu przy ulicy (...) w S. wynosi 199 złotych 90 groszy miesięcznie, zaliczka brutto za c.o. wynosi 144 złotych 15 groszy miesięcznie, zaliczka na zimną wodę wynosi 62 złotych 40 groszy miesięcznie, zaliczka za wywóz nieczystości płynnych (kanalizację) wynosi 94 złotych 56 groszy miesięcznie, zaliczka za domofon 1 złoty 50 groszy oraz wywóz nieczystości stałych (śmieci) 51 złotych 23 grosze miesięcznie, co łącznie dawało 553 złotych 74 groszy miesięcznie. Wskazana wysokość należności miała przypadać na rzecz Gminy M. S. od dnia 1 stycznia 2012 roku.

Pismem z dnia 4 stycznia 2013 roku, kierowanym do D. J., Zarząd (...) w S. zawiadamiał, że odszkodowanie za zajmowanie lokalu przy ulicy (...) w S. wynosi 199 złotych 90 groszy miesięcznie, zaliczka brutto za c.o. wynosi 144 złotych 15 groszy miesięcznie, zaliczka na zimną wodę wynosi 65 złotych 44 groszy miesięcznie, zaliczka za wywóz nieczystości płynnych (kanalizację) wynosi 107 złotych 4 groszy miesięcznie, zaliczka za domofon 1 złotych 50 groszy oraz wywóz nieczystości stałych (śmieci) 54 złotych 31 groszy miesięcznie, co łącznie dawało 572 złotych 34 groszy miesięcznie. Wskazana wysokość należności miała przypadać na rzecz Gminy M. S. od dnia 1 stycznia 2013 roku.

Pismem z dnia 12 marca 2013 roku, kierowanym do D. J., Zarząd (...) w S. zawiadamiał, że odszkodowanie za zajmowanie lokalu przy ulicy (...) w S. wynosi 326 złotych 52 groszy miesięcznie, zaliczka brutto za c.o. wynosi 144 złotych 15 groszy miesięcznie, zaliczka na zimną wodę wynosi 65 złotych 44 groszy miesięcznie, zaliczka za wywóz nieczystości płynnych (kanalizację) wynosi 107 złotych 4 groszy miesięcznie, zaliczka za domofon 1 złotych 50 groszy oraz wywóz nieczystości stałych (śmieci) 54 złotych 31 groszy miesięcznie, co łącznie dawało 698 złotych 96 groszy miesięcznie. Wskazana wysokość należności miała przypadać na rzecz Gminy M. S. od dnia 1 kwietnia 2013 roku.

D. J. oraz Ł. J. w dalszym ciągu zamieszkują w mieszkaniu Gminy M. S. położonym w S. przy ulicy (...) w S.. Pismem z dnia 22 lipca 2014 roku Gmina M. S. wezwała D. J. oraz Ł. J. do zapłaty w terminie do dnia 29 lipca 2014 roku kwoty

35.594 złotych 29 groszy z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu położonego w S. przy ulicy (...) w S., w tym odsetek naliczonych na dzień 16 lipca 2014 roku.

W okresie od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 31 marca 2013 roku stawka czynszu najmu za lokal przy ulicy (...) w S. wyliczona według zwykłych stawek dla lokali komunalnych na podstawie ustalonej dla wskazanego lokalu liczby punktów (44 punkty) wynosiła 5 zł 2 gr. za 1 m<sup>2</sup>, co przy metrażu lokalu (...) m<sup>2</sup> dawało kwotę 199 zł 90 gr. miesięcznie.

W okresie od dnia 1 kwietnia 2013 roku do marca 2014 roku stawka czynszu wynosiła 8 zł 20 gr. za 1 m<sup>2</sup>, co dawało kwotę 326 zł 52 gr. miesięcznie.

W okresie od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 31 marca 2014 roku Gmina M. S. do rozliczeń opłat związanych z lokalem ulicy (...) w S. stosowała poniżej wskazane stawki za zimną wodę, które były zgodne z obowiązującym cennikiem Zakładu (...) w S. (według następującego wzoru: cena za 1 m<sup>3</sup> wody x statystyczne zużycie wody na osobę x ilość osób zamieszkujących w lokalu):

- od 01.07.2010 do 31.12.2010 3,48 zł za m<sup>3</sup> \* 4 m<sup>3</sup> na 1 osobę (we wskazanym okresie zamieszkiwały w lokalu dwie osoby);

- od 01.01.2011 do 31.12.2011 3,65 zł za m<sup>3</sup> \* 4 m<sup>3</sup> na 1 osobę (we wskazanym okresie zamieszkiwały w lokalu dwie osoby);

- od 01.01.2012 do 31.12.2012 3,90 zł za m<sup>3</sup> \* 4 m<sup>3</sup> na 1 osobę (we wskazanym okresie zamieszkiwały w lokalu dwie osoby);

- od 01.01.2013 do 31.12.2013 4,09 zł za m<sup>3</sup> \* 4 m<sup>3</sup> na 1 osobę (we wskazanym okresie zamieszkiwały w lokalu dwie osoby);

- od 01.01.2014 do 31.03.2014 4,09 zł za m<sup>3</sup> \* 4 m<sup>3</sup> na 1 osobę (we wskazanym okresie zamieszkiwały w lokalu dwie osoby).

W okresie od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 31 marca 2014 roku Gmina M. S. do rozliczeń opłat związanych z lokalem ulicy (...) w S. stosowała poniżej wskazane stawki za odprowadzenie nieczystości płynnych (kanalizację), które były zgodne z obowiązującym cennikiem Zakładu (...) w S. (według wzoru: cena za 1 m<sup>3</sup> odprowadzonych ścieków x statystyczne zużycie wody na osobę x ilość osób w lokalu):

- od 01.07.2010 do 31.12.2010 4,58 zł za m<sup>3</sup> \* 4 m<sup>3</sup> na 1 osobę (we wskazanym okresie zamieszkiwały w lokalu dwie osoby);

- od 01.01.2011 do 31.12.2011 5,31 zł za m<sup>3</sup> \* 4 m<sup>3</sup> na 1 osobę (we wskazanym okresie zamieszkiwały w lokalu dwie osoby);

- od 01.01.2012 do 31.12.2012 5,91 zł za m<sup>3</sup> \* 4 m<sup>3</sup> na 1 osobę (we wskazanym okresie zamieszkiwały w lokalu dwie osoby);

- od 01.01.2013 do 31.12.2013 6,69 zł za m<sup>3</sup> \* 4 m<sup>3</sup> na 1 osobę (we wskazanym okresie zamieszkiwały w lokalu dwie osoby);

- od 01.01.2014 do 31.03.2014 6,69 zł za m<sup>3</sup> \* 4 m<sup>3</sup> na 1 osobę (we wskazanym okresie zamieszkiwały w lokalu dwie osoby).

W okresie od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 31 marca 2014 roku Gmina M. S. do rozliczeń opłat związanych z lokalem ulicy (...) w S. stosowała poniżej wskazane stawki za wywóz odpadów stałych (według wzoru: cena za wywóz 1 m<sup>3</sup> odpadów x norma wynosząca 0,20 m<sup>3</sup> na osobę x ilość osób w lokalu).

Przy zastosowaniu powyżej wskazanych zasad oraz stawek opłat, w tym stawki opłat czynszowych najmu dla lokalu komunalnego, należność z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez dwie osoby w okresie od lipca 2010 roku do marca 2014 roku przedstawia się następująco:

- od 01.07.2010 do 31.12.2010 57 zł 14 gr. miesięcznie za m<sup>3</sup>;
- od 01.01.2011 do 31.12.2011 60 zł 37 gr. miesięcznie za m<sup>3</sup>;
- od 01.01.2012 do 31.12.2012 64 zł 04 gr. miesięcznie za m<sup>3</sup>;
- od 01.01.2013 do 31.03.2013 67 zł 89 gr. miesięcznie za m<sup>3</sup>;
- od 01.01.2014 do 31.03.2014 67 zł 89 gr. miesięcznie za m<sup>3</sup>.

Stawka za domofon wynosiła 1 zł 50 gr. od mieszkania. Stawka za C.O. w całym okresie wynosiła 3 zł 62 gr za m<sup>2</sup>.

Łączna należność z tego tytułu za wskazany okres wyniosła 23.033 złotych 42 grosze.

Stawka najmu dla lokalu socjalnego wynosi połowę stawki minimalnej, a stawkę minimalną ustala się w wysokości obliczonej dla lokalu mieszkalnego o ilości punktów 13 (wg § 3.1 zarządzenia Prezydenta Miasta S. z dnia 30 marca 2010 roku nr (...) – k. 176 – 176 v.)

W okresie od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 31 marca 2013 roku stawka czynszu dla lokalu przy ulicy (...) w S. wyliczona według wysokości stawek dla lokalu socjalnego w następujący sposób: 13 punktów x 2 750 x 2,6 % : 12:51 = 1,52 : 2, wynosiłaby: 0,76 zł za m<sup>2</sup>. Opłata miesięczna za sporny lokal opiewałaby na kwotę 30 złotych 26 groszy (0,76 zł \* 39,82 m<sup>2</sup> = 30,26 zł).

W okresie od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia 31 marca 2014 roku stawka czynszu dla lokalu przy ulicy (...) w S. wyliczona według wysokości stawek dla lokalu socjalnego w następujący sposób: 13 punktów x 3 800 x 3 % : 12:51 = 2,42 : 2, wynosiłaby: 1,21 zł za m<sup>2</sup>. Opłata miesięczna za sporny lokal opiewałaby na kwotę 48 złotych 18 groszy (1,21 \* 39,82 m<sup>2</sup> = 48,18 zł).

Przy zastosowaniu stawek opłat czynszowych dla lokalu socjalnego należność z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przy ulicy (...) w S. przez D. J. i Ł. J. w okresie od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 31 marca 2014 roku przedstawia się następująco:

- od 01.07.2010 do 31.12.2010 261 zł 75 gr. miesięcznie (w tym równowartość czynszu 30 zł 26 gr.);
- od 01.01.2011 do 31.12.2011 270 zł 24 gr. miesięcznie (w tym równowartość czynszu 30 zł 26 gr.);
- od 01.01.2012 do 31.12.2012 280 zł 21 gr. miesięcznie (w tym równowartość czynszu 30 zł 26 gr.);
- od 01.01.2013 do 31.03.2013 289 zł 31 gr. miesięcznie (w tym równowartość czynszu 30 zł 26 gr.);
- od 01.04.2013 do 31.12.2013 305 zł 73 gr. miesięcznie (w tym równowartość czynszu 48 zł 18 gr.);
- od 01.01.2014 do 31.03.2014 305 zł 73 gr. miesięcznie (w tym równowartość czynszu 48 zł 18 gr.).

Łączna należność z tego tytułu za wskazany okres przy zastosowaniu stawek czynszu najmu dla lokalu socjalnego dla dwóch osób wyniosła 15.683 złotych 32 grosze.

W roku 2011 w związku z zajmowaniem lokalu przy ulicy (...) w S. na rzecz Gminy M. S. wpłynęła łączna kwota 502 złote 23 grosze. W roku 2012 wpłynęła ze wskazanego wyżej tytułu łączna kwota 1 059 złotych 17 groszy, zaś w roku 2013 łączna kwota 53 złote 40 groszy.

W tak powyżej ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

Sąd I instancji, dokonując oceny prawnej zgłoszonego żądania zapłaty za korzystanie przez pozwanych z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego, wskazał, że strona powodowa upatrywała podstawy prawnej swojego żądania w art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014 roku, poz. 150 z późn. zm.), który stanowi, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

W omawianej sprawie Sąd I instancji zaznaczył, że poza sporem pozostawał fakt zamieszkiwania w lokalu w spornym okresie przez pozwanych D. J. i Ł. J., którzy zamieszkują w lokalu przy ulicy (...) w S. do chwili obecnej. Zaznaczył, że pozwani D. J. i Ł. J. zakwestionowali dochodzone roszczenie tak co do zasady jak i co do wysokości. Nadto wskazali, że wobec wydania wyroku z dnia 25 stycznia 2011 roku w sprawie o sygn. akt I C 1441/10, w którym nakazano im opróżnienie i wydanie powódce spornego lokalu oraz ustalono uprawnienie do lokalu socjalnego; odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przez powinno się kształtować na takim samym poziomie jak dotychczasowy czynsz, skoro przyznano im prawo do lokalu socjalnego w wyroku sądowym. Zdaniem tych pozwanych powódka błędnie naliczyła odszkodowanie. Dodatkowo podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia w stosunku do zobowiązań za okres od lipca 2010 roku do listopada 2011 roku. Natomiast odnośnie pozwanej E. F. Sąd Rejonowy wskazał, że podnosiła ona, iż wyprowadziła się z lokalu przy ulicy (...) w S. w kwietniu 2008 roku. W mieszkaniu tym nie pozostawiła żadnych swoich rzeczy, poza tymi, które oddała na własność matce i bratu. Pozwana przyznała jednak, że do chwili obecnej posiada klucze do tego lokalu, jednakże wyłącznie na wypadek, gdyby jej matka potrzebowała pomocy. Podała ponadto, że odwiedza matkę raz na dwa, trzy miesiące.

Oceniając w pierwszej kolejności zasadę odpowiedzialności, na jakich każda z osób zajmujących lokal odpowiada za zadłużenie objęte żądaniem pozwu, Sąd Rejonowy rozważał, czy zgodnie ze stanowiskiem strony powodowej osoby te ponoszą odpowiedzialność solidarną za dług związany z korzystaniem z lokalu bez tytułu prawnego. Będący podstawą roszczeń powódki art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie prawa lokatorów [...] nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności osób zajmujących lokal za zapłatę odszkodowania, o którym mowa jest w tym przepisie. Sąd I instancji, powołując się na art. 369 k.c., podkreślił, że o istnieniu solidarności bądź o jej braku przesądza ustawa lub wola stron wyrażona w umowie. Solidarności nie można domniemywać, lecz musi ona być ustanowiona na mocy ustawy, bądź wykreowana z woli stron. Natomiast żadna inna okoliczność nie może stanowić źródła solidarności, w szczególności nie może ona powstać na mocy orzeczenia sądowego. Tym samym w ocenie Sądu Rejonowego brak jest podstaw dla uznania, że pozwani odpowiadają solidarnie za dochodzone przez powódkę roszczenia. Jak wskazał Sąd Rejonowy, charakter odpowiedzialności dłużników za dług powstały na podstawie powołanego przepisu budził również wątpliwości w doktrynie i rodził rozbieżności w orzecznictwie. Przeważający jest jednakże aktualnie pogląd, że odpowiedzialność ta ma charakter odpowiedzialności in solidum. Sąd Rejonowy podzielił to zapatrywanie, które zostało obszerniej wyjaśnione w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 roku, sygn. akt III CZP 37/12. Stąd też w ocenie Sądu Rejonowego pozwani ponoszą in solidum odpowiedzialność za dochodzone przez powódkę w niniejszej sprawie roszczenia, a nie solidarnie, jak to wskazano w pozwie, co oznacza, że spłata zadłużenia w jakiegokolwiek części przez którekolwiek z pozwanych, zwalnia pozostałych pozwanych z obowiązku spełnienia świadczenia do wysokości dokonanej spłaty.

Po wyjaśnieniu zasady odpowiedzialności pozwanych Sąd Rejonowy przeszedł do oceny, czy i w jakim stopniu każde z pozwanych odpowiada za zadłużenie dochodzone niniejszym pozwem.

Oceniając zasadność żądania wobec pozwanej E. F., Sąd Rejonowy uznał, że powódka nie wykazała, aby ta pozwana zamieszkiwała w spornym lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu, przeprowadzone postępowanie dowodowe wprost natomiast przeczy tej okoliczności. Skoro strona powodowa twierdziła, że E. F. zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu, to zgodnie z obowiązującymi w procesie cywilnym regułami ciężaru dowodu wynikającymi z art. 232 k.p.c. spoczywał na niej obowiązek udowodnienia w toku postępowania faktu zajmowania lokalu przez tę pozwaną w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od lipca 2010 do marca 2014 roku. Sąd I instancji wskazał, że powódka na poparcie swoich twierdzeń co do zamieszkiwania pozwanej E. F. nie naprowadziła żadnych rozstrzygających dowodów. Zaoferowała m.in. wydruk z systemu PESEL potwierdzający fakt zameldowania pozwanej w lokalu przy ulicy (...) w S. od dnia 15 lipca 1997 roku do dnia 2 lipca 2014 roku. Nie może o faktycznym władztwie pozwanej nad lokalem strony powodowej przesądzać zameldowanie w tym mieszkaniu, jako że wyniki postępowania dowodowego wskazują, że pozwana nie przebywała tam od roku 2008. Informacja meldunkowa formalnie potwierdzała jedynie niesporny fakt zameldowania pozwanej w tym lokalu do dnia 2 lipca 2014 roku. Sam fakt zameldowania nie jest natomiast tożsamy z faktycznym zajmowaniem lokalu czy zamieszkiwaniem w nim. Powódka powołała się ponadto na wyrok Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 25 stycznia 2011 roku wydany w sprawie sygn. akt I C 1441/10, w którym sąd nakazał D. J. i Ł. J., aby opróżnili i wydali powódce lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) w S., zaś E. F. nakazał, aby opróżniła w/w lokal mieszkalny z należących do niej rzeczy. Z treści tego wyroku wynika, że pozwana w dacie jego wydania nie zamieszkiwała w lokalu strony powodowej, zaś z ustaleń dokonanych w niniejszej sprawie wynika, że w lokalu powódki nie ma też należących do pozwanej rzeczy, jako że te, które się tam znajdowały przekazała swojej matce i bratu. Tym samym E. F. nie zajmuje mieszkania przy ulicy (...) w S..

Sąd Rejonowy wskazał, że z treści zeznań powołanych przez powódkę świadków – L. S., B. W., B. S., a nadto z zeznań świadka P. F. oraz samej pozwanej wynika jednoznacznie, że w rzeczywistości E. F. w lokalu powódki nie mieszka od kwietnia 2008 roku, a jedynie nie dopełniła obowiązku wymeldowania się po jego opuszczeniu. Potwierdza to również treść umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2008 roku, z której wynika, że w kwietniu 2008 roku E. F. wraz z P. F. zamieszkali w mieszkaniu przy ulicy (...) w S.. Po zakończeniu umowy najmu wynajęli wspólnie mieszkanie, w którym zamieszkują do chwili obecnej. Powołane dowody wskazują w ocenie Sądu Rejonowego, że E. F. opuściła lokal powódki na stałe i nigdy do niego nie powróciła. Fakt ten nie został co prawda zgłoszony powódce i dopiero w dniu 2 lipca 2014 roku D. J. wymeldowała córkę spod tego adresu, żeby w ten sposób obniżyć opłaty za utrzymanie lokalu przy ulicy (...) w S.. Nie zmienia to jednak tego, że pozwana przestała mieszkać w lokalu w kwietniu 2008 roku. Dowody przeprowadzone w sprawie będące podstawą tych ustaleń, Sąd Rejonowy ocenił jako wewnętrznie spójne, wzajemnie ze sobą korespondują, brak jest podstaw do kwestionowania ich prawdziwości czy rzetelności. Strona powodowa nie kwestionowała ich wiarygodności ani mocy dowodowej. Z materiału dowodowego zaś wynika, że co najmniej od 2008 roku E. F. nie tylko, że nie przejawiała żadnego faktycznego władztwa nad lokalem powodowej gminy, ale w ogóle się nim nie interesowała. Jedynym elementem łączącym tę pozwaną ze wskazanym mieszkaniem są klucze, które zachowała, aby mieć do niego dostęp na wypadek, gdyby matce potrzebna była pomoc, a brata nie było akurat w mieszkaniu. W ocenie Sądu Rejonowego sam fakt posiadania kluczy nie stanowi podstawy do przyjęcia, że E. F. zajmuje lokal przy ulicy (...) w S.. Pozwana bowiem od wielu lat zamieszkuje wraz z partnerem i swoim dzieckiem w mieszkaniu przy ulicy (...), zaś do mieszkania zajmowanego przez matkę i brata przychodzi bardzo rzadko. W mieszkaniu tym nie ma również żadnych jej rzeczy i nie przejawia ona żadnej woli jego zajmowania. Posiadanie kluczy ma, w ocenie Sądu Rejonowego, wymiar raczej psychologiczny niż praktyczny, jako że faktycznie pozwana nie czyni z nich żadnego użytku, a mają one jedynie posłużyć na wypadek nieprzewidzianego zdarzenia losowego. Tym samym samo dysponowanie kluczami do lokalu, w którym zamieszkuje D. J. wraz z Ł. J., nie skutkuje w ocenie Sądu Rejonowego możliwością uznania, że E. F. również zajmuje to mieszkanie w rozumieniu art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów [...]. Co prawda przepisy tej ustawy nie definiują pojęcia „zajmowania lokalu” użytego w art. 18, ale instytucja odszkodowania z zajmowanie lokalu przewidziana w treści wskazanego artykułu najbliższa jest instytucji wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przewidzianej w art. 224 k.c., której elementem konstrukcyjnym jest posiadanie rzeczy jako warunek korzystania z niej. Posiadanie zaś występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu faktycznego władania rzeczą (określanego w doktrynie

jako corpus possessionis) oraz elementu psychicznego (animus rem sibi habendi) rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz , t. 1, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, s. 768-769; A. Kunicki (w:) System..., s. 830; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 1999, s. 681). W przypadku „władania rzeczą” chodzi o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą, „zatrzymania” rzeczy, jej „używania”, „korzystania”. Przez faktyczne władztwo rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Dla zakwalifikowania konkretnego władztwa do kategorii posiadania nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa, wystarczy realna możliwość korzystania z rzeczy. O możliwości można mówić w dwojakim znaczeniu, bądź jako o szansie władania, bądź realnej możliwości uzasadnionej faktycznymi okolicznościami. Tylko możliwość w tym drugim znaczeniu jest równoznaczna z rzeczywistym władaniem. Tymczasem w przypadku E. F., jak wskazał Sąd Rejonowy, nie ma realnej możliwości władania lokalem, bo mieszka ona gdzie indziej, a sporne mieszkanie zajmują matka i brat. E. F. nie przejawia również żadnego zamiaru korzystania, „zajmowania” tego lokalu w rozumieniu art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów [...], jako że od wyprowadzki nie przejawia żadnej woli zamieszkiwania w lokalu, zajmowania go czy władania nim. Co więcej pojawia się w nim jedynie sporadycznie podczas odwiedzin rodziny.

Zważywszy zatem na wskazane powyżej okoliczności Sąd Rejonowy przyjął, że pozwana E. F. w okresie objętym sporem, tj. od lipca 2010 roku do marca 2014 roku, nie zajmowała lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w S., wobec czego nie ciążył na niej przewidziany w art. 18 ustawy o ochronie prawa lokatorów [...] obowiązek uiszczenia odszkodowania z tytułu jego zajmowania.

Stąd też żądanie w stosunku do pozwanej E. F. uznane zostało przez Sąd Rejonowy za nieuzasadnione w całości, co prowadziło do konieczności jego oddalenia.

Oceniając zasadność żądania w odniesieniu do D. J. i Ł. J., którzy zajmowali lokal w spornym okresie, Sąd Rejonowy uznał, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy żądanie powódki zapłaty za korzystanie z lokalu mieszkalnego w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadą lojalnego traktowania drugiej strony stosunku prawnego oraz zasadą humanitaryzmu. Sąd Rejonowy miał na uwadze, że wobec pozwanych zapadł wyrok nakazujący opróżnienie i wydanie lokalu przy ulicy (...) w S., na mocy którego to orzeczenia ustalono, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, zatem obowiązkiem powódki było zaoferowanie pozwanym lokalu bez zbędnej zwłoki w najszybszym możliwym terminie. Do zadań własnych Gminy M. S. z mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150) należy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 ust. 1). Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 2). Nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, że realizacja powyżej wskazanych powinności jest uzależniona od faktycznych możliwości danej gminy – jej zasobności, liczby lokali mieszkalnych posiadanych w zasobie mieszkaniowym, liczby osób oczekujących na lokal komunalny. Zrozumiałe jest również, że do czasu opróżnienia lokalu przez osoby, którym prawomocnym wyrokiem nakazano opróżnienie zajmowanego lokalu albo wskazania przez gminę innego lokalu jako lokalu socjalnego osobom, którym sąd w wyroku ustalił prawo do lokalu socjalnego, właściciel ma pełne prawo naliczania odszkodowania za zajmowanie mieszkania bez tytułu prawnego na podstawie art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zdaniem Sądu Rejonowego nie inaczej jest w niniejszej sprawie, jako że spełnione zostały przewidziane w ustawie przesłanki umożliwiające żądanie od pozwanych tego rodzaju odszkodowania. Sąd Rejonowy wskazał, że miał na względzie szczególne okoliczności, jakie wystąpiły w niniejszej sprawie. Otóż strona powodowa zaoferowała pozwanym zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, której przedmiotem jest dotychczas zajmowany przez nich lokal, który zgodnie z treścią prawomocnego wyroku mieli obowiązek opróżnić i wydać, a za który Gmina M. S. domaga się odszkodowania z tytułu bezumownego zajmowania lokalu. Wyrok eksmisyjny stał się prawomocny w dniu 16 lutego 2011 roku. Żądanie pozwu w niniejszej sprawie obejmuje okres od dnia od 1 lipca 2010 roku do dnia 30 marca 2014 roku. Tymczasem umowę najmu zajmowanego przez pozwanych lokalu jako socjalnego zawarto od dnia 1 kwietnia 2014 roku. Jednocześnie strona powodowa nie wskazała przyczyn, dla których do zawarcia tej umowy doszło dopiero po

ponad trzech latach od uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego i jakie przeszkody uniemożliwiały zawarcie tej umowy we wcześniejszym terminie. W ocenie Sądu Rejonowego powódka nie może w tej sytuacji tłumaczyć, że przez okres poprzedzający zawarcie umowy nie posiadała w swoim zasobie odpowiednich lokali. Zaoferowanie pozwanym tego samego lokalu, który zajmują, nie wymagało praktycznie żadnych działań, lecz ograniczało się wyłącznie do opracowania przez stronę powodową i podpisania przez obie strony dokumentu umowy. Tymczasem Gmina M. S. pomimo zalegania przez pozwanych z regulowaniem opłat oraz rosnącego zadłużenia z tego tytułu przez okres ponad trzech lat nie zaproponowała niezwykle prostego oraz niewymagającego z jej strony nakładów i wysiłku rozwiązania, które zmniejszyłoby obciążenie pozwanych, a przez to również wysokość ciążącego na nich zadłużenia. Jednocześnie przez cały okres konsekwentnie obciążała pozwanych odszkodowaniem za korzystanie przez nich z lokalu w wysokości odpowiadającej wartości czynszu, jaki mogłaby otrzymać z tytułu najmu, co skutkowało sukcesywnym zwiększaniem się zaległości. Ostatecznie złożyła pozwanym tego rodzaju ofertę i od kwietnia 2014 roku strony łączy umowa najmu. Jednocześnie powódka nie wskazała przyczyn, dla których nie nastąpiło to wcześniej. W ocenie Sądu Rejonowego zaś nie było żadnych przeszkód, aby zachowując się lojalnie wobec pozwanych, gmina zaproponowała im tego rodzaju rozwiązanie w niedługim czasie po uzyskaniu prawomocnego wyroku eksmisyjnego. Zdaniem Sądu Rejonowego być może dałoby to szansę pozwanym na regulowanie należności czynszowych, a co najmniej zmniejszyłoby rozmiar ich zadłużenia wobec powódki. Sąd Rejonowy miał na względzie, że gmina nie jest przeciętnym uczestnikiem obrotu i nie może kierować się wyłącznie rachunkiem zysków i strat, ale obowiązana jest przede wszystkim podejmować starania zmierzające do wychodzenia naprzeciw potrzebom mieszkańców, którzy tworzą wspólnotę samorządową. Powinna przy tym prezentować wyższy od przeciętnego poziom rozumienia sytuacji osób, które korzystają z oferowanych przez nią świadczeń. Między innymi w tym celu za publiczne środki zatrudnia osoby pełniące funkcje urzędnicze, czy też pracujące w jednostkach organizacyjnych, które gospodarują powierzonymi jej zasobami, w tym również mieszkaniowymi. Nie wymaga od zatrudnionych przez gminę osób szczególnej przenikliwości stwierdzenie, że jeżeli ktoś, wobec kogo ze względu na zaległości w opłatach wydano prawomocny wyrok eksmisyjny, w którym ustalono prawo do lokalu socjalnego, nie reguluje opłat za mieszkanie, to mogą za tym stać m.in. także trudne warunki życiowe. W takim przypadku powinno to skłonić pracowników gminy do podjęcia działań wyjaśniających, a w razie potwierdzenia trudnej sytuacji mieszkańców lokalu, do podjęcia przynajmniej próby przyścia im z pomocą. Pewnym minimum jest w takiej sytuacji poszukiwanie rozwiązań zmierzających do obniżenia opłat za mieszkanie. Takiej właśnie postawy gminy zabrakło w niniejszej sprawie. Strona powodowa ograniczyła się wyłącznie do naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i bezrefleksyjnego dopisywania kolejnych niezapłaconych kwot do bilansu zadłużenia pozwanych.

W ocenie Sądu Rejonowego, skoro zaś można było ostatecznie zawrzeć z D. J. umowę najmu zajmowanego przez pozwanych lokalu jako socjalnego, to brak jest racjonalnego wytłumaczenia przyczyn, dla których takiego rozwiązania nie zastosowano we wcześniejszym okresie. W tej sytuacji w ocenie Sądu Rejonowego domaganie się od pozwanych opłat za mieszkanie w wysokości przekraczającej wysokość czynszu za lokal socjalny stanowi niełojalne zachowanie strony powodowej wobec nich. Obciążenie pozwanych odszkodowaniem z tytułu zajmowania lokalu powódki przy ulicy (...) w S. w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu, jest nie do pogodzenia z zasadą uczciwego i rzetelnego podejścia ze strony jednostki samorządu terytorialnego do jej mieszkańców oraz zasadą humanitaryzmu. Trzyletnia bierność powódki wobec trudnego położenia pozwanych zakończona zaoferowaniem im jako lokalu socjalnego tego samego mieszkania, w którym zamieszkiwali do tej pory, pozostaje wobec powyższego w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

W konkluzji w ocenie Sądu I instancji, domaganie się w tej sytuacji odszkodowania w pełnej wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów stanowiło ze strony gminy nadużycie przysługujących jej praw i nie zasługiwało na udzielenie ochrony sądowej.

Stąd też Sąd Rejonowy przyjął, że stronie powodowej przysługiwało odszkodowanie w wysokości ustalonej przy zastosowaniu stawki czynszowej dla najmu zajmowanego lokalu jako socjalnego wynikającego z obowiązujących w tym zakresie uchwał Rady Miasta S. oraz zarządzeń Prezydenta Miasta S. i przy uwzględnieniu prawidłowej punktacji lokalu. Sąd Rejonowy zweryfikował wysokość zadłużenia pozwanych za pomocą dowodu z opinii biegłego, którą na



potrzeby postępowania sporządziła biegła sądowa B. K.. Opinia ta była w ocenie Sądu Rejonowego wiarygodna. Została opracowana zgodnie z treścią postanowienia sądu i w sposób rzetelny. Rozumowanie biegłej oraz sposób wyciągnięcia wniosków końcowych zostały prawidłowo uzasadnione. Biegła przedstawiła oraz uargumentowała dokonane przez siebie wyliczenia oraz przyjęty tok wnioskowania w sposób zrozumiały. Udzieliła odpowiedzi na zadane przez sąd pytania.

Weryfikując poprawność wyliczeń powódki, zastosowane stawki oraz przyjęte przez Gminę M. S. podstawy prawne, biegła wyliczyła należność pozwanych z tytułu bezumownego zajmowania lokalu za okres od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 31 marca 2014 roku na kwotę 15 683 złotych 32 groszy – przy przyjęciu stawek dla lokalu socjalnego. Treść opinii nie była kwestionowana przez żadną ze stron, zatem Sąd Rejonowy przyjął, że strony zgodziły się z przedstawioną opinią w całości.

Przyjmując zatem jako podstawę dla dalszych rozważań wskazaną kwotę, Sąd Rejonowy ocenił podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczeń. Zarzut ten okazał się w ocenie Sądu Rejonowego uzasadniony co do roszczeń za okres od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 3 grudnia 2014 roku, które stały się wymagalne wcześniej niż trzy lata przed wniesieniem pozwu. Odpowiedzialność przewidzianą w art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] kwalifikuje się jako odpowiedzialność *ex contractu*, opartą na zasadach art. 471 k.c., za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do korzystania z niego, zmodyfikowaną postanowieniami dotyczącymi wysokości (odpowiadającej wysokości czynszu) i sposobu spełniania (co miesiąc) świadczenia odszkodowawczego. Natomiast hipotezą art. 18 ust. 3 tejże ustawy objęte są przypadki, kiedy sąd, wobec osób uprawnionych do lokalu zamiennego albo socjalnego, orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu przedstawienia im takiego lokalu. Zachowania osób zajmujących lokal mieszkalny uprawnionych do lokalu socjalnego lub zamiennego do czasu dostarczenia tych lokali nie można uznać za działanie bezprawne, pomimo użytego w art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] sformułowania, że osoby uprawnione do lokalu zamiennego lub socjalnego „opłacają odszkodowanie”. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że byłego lokatora i właściciela łączy szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego, również płatnego okresowo (co miesiąc - art. 18 ust. 1 tej ustawy), wynagrodzenia za dalsze korzystanie z jego lokalu (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., sygn. akt III CZP 121.07, OSNC 2008/12/137 oraz wyrok z dnia 19 czerwca 2008 r., sygn. akt V CSK 31/08, OSNC-ZD, 2009/10/12).

W ocenie Sądu Rejonowego odszkodowanie wymagalne osobno za każdy miesiąc zajmowania lokalu spełnia wszystkie cechy świadczenia okresowego. Winno być ono uiszczane w okresowych odstępach czasu – co miesiąc, natomiast globalna wysokość kwot należnych właścicielowi nie jest znana do czasu opróżnienia i wydania lokalu. Każda z kwot odszkodowania, mająca charakter okresowy, jest samoistnym świadczeniem, przedmiotem odrębnego roszczenia, które oddzielnie od pozostałych staje się wymagalne. Taki charakter mają dochodzone przez powódkę świadczenia określone w art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów [...], które zgodnie z postanowieniami ustawy, osoba zajmująca lokal obowiązana jest uiszczać miesięcznie, aż do czasu opuszczenia lokalu. Wspomniane świadczenie byłego lokatora jest w tej sytuacji świadczeniem majątkowym okresowym, stąd też przedawnia się ono wraz z upływem terminu trzyletniego – na podstawie art. 118 k.c.

W niniejszej sprawie część należności związanych z zajmowaniem przez pozwanych D. J. i Ł. J. stanowiącego własność powódki mieszkania przy ulicy (...) w S. stała się wymagalna przed dniem 4 grudnia 2011 roku przypadającym na trzy lata przed wniesieniem pozwu. Dotyczy to należności za okres od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 3 grudnia 2011 roku. Wobec powyższego należności za wskazany okres przypadające na rzecz powódki na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] przedawniły się po upływie trzyletniego okresu w dniu 3 grudnia 2014 roku. Pozew w niniejszej sprawie wpłynął w dniu 4 grudnia 2014 roku, czyli już po upływie terminu przedawnienia wymagalnych należności miesięcznych za okres od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 3 grudnia 2011 roku objętych żądaniem w niniejszej sprawie. Dlatego też roszczenia powodowej gminy, które powstały i stały się wymagalne do dnia, kiedy to wpłynął pozew w niniejszej sprawie, uległy przedawnieniu. W tej sytuacji w ocenie Sądu Rejonowego brak było możliwości uwzględnienia żądania powódki w tym zakresie ze względu na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia.

Jak wskazał Sąd Rejonowy, żądaniem pozwu objęty był okres obejmujący także należności przypadające właścicielowi lokalu po dniu 4 grudnia 2011 roku do dnia 31 marca 2014 roku, a zatem nieprzedawnione w dniu złożenia pozwu (4 grudnia 2014 roku). Sąd Rejonowy uznał zasadność żądania w odniesieniu do należności za grudzień 2011 roku jedynie co do kwoty przypadającej za 28 dni tego miesiąca (od 4 do 31 grudnia), co oznacza, że za wskazany miesiąc powódka mogła się skutecznie domagać kwoty proporcjonalnej do liczby dni, za które należność nie była przedawniona. Całość kwoty za grudzień została wyliczona przez biegłą na kwotę 271 złotych 74 groszy, co oznacza, że odszkodowanie za jeden dzień stanowi kwotę 8 złotych 77 groszy, zaś za 28 dni kwotę 245 złotych 56 groszy ( $28 \times 8,77 = 245,56$ ). Za kolejne miesiące należne powodowej gminie odszkodowanie Sąd Rejonowy ustalił zgodnie z wyliczeniami biegłej przedstawionymi szczegółowo w załączniku nr 6 do pisemnej opinii. Za rok 2012 była to łączna kwota 3 178 złotych 12 groszy, którą sąd pomniejszył o równowartość wpłat na rzecz powódki odnotowanych w październiku, listopadzie i grudniu 2012 roku. Ostatecznie powódka mogła skutecznie domagać się od D. J. i Ł. J. za rok 2012 łącznej kwoty 2 675 złotych 89 groszy. Analogicznie Sąd Rejonowy ustalił należność za rok 2013 – od wyliczonej przez biegłą łącznej kwoty 3 302 złotych 2 groszy odjęta została wartość wpłat we wskazanym okresie opiewająca na kwotę 1 059 złotych 17 groszy, co dało ostatecznie za rok 2013 przypadającą na rzecz powódki kwotę 1 972 złotych 85 groszy. Za rok 2014 jest to natomiast kwota 890 złotych 49 groszy, która wynika z pomniejszenia wyliczonej przez biegłą kwoty 917 złotych 19 groszy o wartość wpłat, czyli kwotę 53 złotych 40 groszy.

W ocenie Sądu I instancji, łącznie za okres nieprzedawniony i po uwzględnieniu dokonanych we wskazanym okresie wpłat pozwani D. J. i Ł. J. zalegają wobec powodowej gminy na kwotę 5.784 złotych 79 groszy.

Dlatego też w pkt I wyroku Sąd Rejonowy zasądził od pozwanych D. J. i Ł. J. na rzecz powódki kwotę 5.784 złotych 79 groszy tytułem należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego powódki położonego w S. przy ulicy (...) w S. z zastrzeżeniem, że zapłata powyższej kwoty w jakiegokolwiek części przez którekolwiek z pozwanych, zwalnia drugie z pozwanych z obowiązku spełnienia świadczenia do wysokości dokonanej spłaty (odpowiedzialność in solidum). Żądanie zapłaty odszkodowania poza granice uznane przez Sąd Rejonowy za usprawiedliwione podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione, co znalazło wyraz w treści pkt II wyroku.

Odnosząc się do żądania zasądzenia odsetek skapitalizowanych Sąd Rejonowy miał na względzie, że wyliczenie dokonane zostało przez powódkę na podstawie nieprawidłowo określonej kwoty zadłużenia, która była znacznie wyższa od uznanej przez Sąd za uzasadnioną. Skoro zatem podstawa wyliczenia odsetek okazała się zawyżona, to tym samym nawet przy uprzednim skutecznym wezwaniu pozwanych do zapłaty, które dawałoby możliwość uznania roszczenia za wymagalne, powódka nie mogłaby żądać odsetek, gdyż wyliczone przez nią z tego tytułu kwoty przenosiły faktyczną wysokość ewentualnych odsetek. Stąd też powództwo w zakresie odsetek skapitalizowanych od należności głównej podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu, o czym Sąd Rejonowy orzekł w pkt II sentencji wyroku z przyczyn wskazanych we wcześniejszych rozważaniach.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., biorąc pod uwagę trudną sytuację materialną pozwanych D. J. i Ł. J., uznał za uzasadnione zastosowanie normy wyrażonej we wskazanym przepisie i odstąpienie od obciążania pozwanych kosztami procesu należnymi na rzecz strony powodowej.

O kosztach obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych ustanowionego z urzędu Sąd Rejonowy orzekł w punkcie IV wyroku na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490), powiększone o stawkę podatku od towarów i usług wynikającą z § 2 ust. 3 wskazanego rozporządzenia. Sąd Rejonowy zastosował stawkę w wysokości 150 % stawki minimalnej zgodnie z § 15 ust. 1 powołanego rozporządzenia z uwagi na to, że pełnomocnik reprezentował troje pozwanych. Zatem łączna wysokość kosztów należnych pełnomocnikowi strony pozwanej wyniosła 2 214 złotych i taką też kwotę przyznano od Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu Szczecin – Centrum w Szczecinie radcy prawnemu M. Ś., o czym Sąd Rejonowy orzekł w punkcie IV wyroku.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła powódka Gmina M. S., zaskarżając wyrok w części, to jest co do punktu II w części oddalającej powództwo o:

- zapłatę in solidum od pozwanych D. J. i Ł. J. na rzecz powódki Gminy M. S. kwoty 6.037 zł 78 gr wraz należnymi odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od dnia 17 lipca 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- zapłatę in solidum od pozwanych D. J. i Ł. J. na rzecz powódki Gminy M. S. skapitalizowanych na dzień 16 lipca 2014 r. odsetek w wysokości 2.324 zł 6 gr wraz z należnymi odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od dnia 4 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

Zaskarżonemu wyrokowi apelująca Gmina M. S. zarzuciła naruszenie:

1. przepisów prawa materialnego:

a) art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie,

b) art. 5 k.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie polegające na niezasadnym przyjęciu przez Sąd I instancji jakoby zachowanie powódki polegające na niedostarczeniu pozwanym D. J. i Ł. J. lokalu socjalnego było działaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego, w tym z zasadą lojalnego traktowania drugiej strony stosunku prawnego oraz zasadą humanitaryzmu i aby jako takie stanowił podstawę do obniżenia należnego powódce od pozwanych odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu w okresie nieprzedawnionym,

2. przepisu prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, które miało istotny wpływ na wynik postępowania, wyrażające się w przekroczeniu przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie tej oceny w sposób dowolny i w konsekwencji błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, że:

- zachowanie powódki polegające na niedostarczeniu pozwanym D. J. i Ł. J. lokalu socjalnego było działaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego, w tym zasadą lojalnego traktowania drugiej strony stosunku prawnego oraz zasadą humanitaryzmu i aby jako takie stanowiło podstawę do obniżenia należnego powódce od pozwanej odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu w okresie nieprzedawnionym,

- dochodzenie przez powódkę od pozwanych należności z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu należącego do mieszkaniowego zasoby Gminy M. S. stanowiło naruszenie zasad współżycia społecznego, podczas gdy stanowisko takie jest zupełnie nieuprawnione i znajduje oparcie w przepisach prawa, a nadto jest zgodne z zasadą sprawiedliwości i uczciwości.

Powódka Gmina M. S. w powołaniu powyższych zarzutów apelacyjnych wniosła o zmianę zaskarżonego w części wyroku poprzez:

1) zasądzenie in solidum od pozwanych D. J. i Ł. J. na rzecz powódki Gminy M. S. dalszej kwoty 6.037 zł 78 gr wraz należnymi odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od dnia 17 lipca 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

2) zasądzenie in solidum od pozwanych D. J. i Ł. J. na rzecz powódki Gminy M. S. skapitalizowanych na dzień 16 lipca 2014 r. odsetek w wysokości 2.324 zł 6 gr wraz z należnymi odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od dnia 4 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

3) zasądzenie solidarnie od pozwanych D. J. i Ł. J. na rzecz powódki Gminy M. S. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, za obie instancje.

W uzasadnieniu apelacji powódka podniosła, że zarzuty i wnioski apelacyjne dotyczą jedynie roszczenia za okres nieprzedawniony, to jest za okres od dnia 4 grudnia 2011 r. do dnia 31 marca 2014 r., jak również nie dotyczą pozwanej E. F., wobec której Sąd w całości oddalił powództwo. Zdaniem strony powodowej w niniejszej sprawie brak było przesłanek uzasadniających przyjęcie przez Sąd, iż wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości winno zostać uwzględnione w przeliczeniu jak za lokal socjalny. Wysokość odszkodowania, którego domagała się powódka w niniejszym postępowaniu, wynikała z art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Skoro więc wysokość odszkodowania jakiego powódka mogła się domagać od pozwanych w niniejszej sprawie jest uregulowana przepisem ustawowym, brak było w ocenie powódki podstaw do przyjęcia innej kwoty odszkodowania, w szczególności stawki jak za lokal socjalny, albowiem stoi to w sprzeczności z jasną normą wprost przewidującą okoliczność z jaką do czynienia mamy w niniejszym postępowaniu. Gdyby wolą ustawodawcy było uprzywilejowanie osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego w zakresie stosowania wobec nich preferencyjnych stawek odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości ustawodawca unormowałby powyższe w ustawie. Wobec jednoznacznej treści normy zawartej w art. 18 ust. 3 w/w ustawy odnoszącej się właśnie do osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego poczynienie odmiennych ustaleń stanowi naruszenie w/w przepisu. Zdaniem strony powodowej przyjęcie niezastosowania normy art. 18 ust. 3 ustawy nie może zostać usankcjonowane wyrażonym przez Sąd I instancji stanowiskiem jakoby zachowanie powódki polegające na niedostarczeniu pozwanym lokalu socjalnego i domaganie się zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości, której podstawą jest przepis ustawy, było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, i jako takie stanowiło podstawę do obniżenia należnego powódce odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu. Strona powodowa zakwestionowała prawidłowość dokonanej przez Sąd I instancji oceny zgromadzonego materiału dowodowego, na podstawie której Sąd za zasadne przyjął obniżenie wysokości przysługującego powódce wynagrodzenia do wysokości, którą pozwani byłiby zobowiązani ponosić za najem lokalu socjalnego. Zdaniem strony powodowej ocena ta przekracza granicę swobodnej oceny i jest oceną dowolną. Ocena ta została dokonana jednostronnie, a nadto wypływające z niej wnioski nie dają się zaakceptować. Sąd doszedł bowiem do przekonania, że okoliczność trzyletniej bierności powódki w zakresie dostarczenia pozwanym lokalu socjalnego oraz obciążanie pozwanych opłatami w dotychczasowej wysokości stanowi przejaw braku lojalności wobec drugiej strony oraz pozostaje w sprzeczności z zasadą humanitaryzmu. Sąd całkowicie pominął przy tym realne możliwości powódki w zakresie przyznawania lokali socjalnych wywodzące się przede wszystkim z kwestii związanej z ilością osób oczekujących na przydział lokalu socjalnego. Powódka jednocześnie zakwestionowała ustalenie, że była bierna w zakresie dostarczenia pozwanym lokalu socjalnego, albowiem podejmowała ona starania służące zapewnieniu pozwanym lokalu, niemniej jednak wobec ogromnego zapotrzebowania na lokale socjalne pozwanym nie przydzielono lokalu socjalnego. Bez znaczenia pozostaje, że finalnie pozwani otrzymali lokal socjalny w postaci dotychczas zajmowanego. Strona powodowa podkreśliła, że skoro przysługujące jej uprawnienie do dochodzenia od pozwanych odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu w określonej art. 18 ust. 3 ustawy wysokości wynika wprost z przepisu ustawy, nie sposób uznać, ażeby zachowanie powódki, które ma na celu wyegzekwowanie od pozwanych przysługującej jej należności stanowiło nadużycie prawa i jako takie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nie można również przyjąć, aby zachowanie powódki było nielojalne, oczywistym jest bowiem, że orzeczenie eksmisji z prawem do lokalu socjalnego nie zwalnia osoby eksmitowanej z obowiązku opłacania odszkodowania z tytułu dalszego korzystania z tego konkretnego lokalu, którego obowiązek został orzeczony. W świetle powyższego brak jest możliwości przypisania powódce, aby jej zachowanie było nielojalne. Z tych samych przyczyn błędne jest stanowisko Sądu I instancji jakoby postępowanie powódki było niehumanitarne. W ocenie powódki przypisywanie jej, że dochodzenie tych należności od osób zajmujących lokale należące do mieszkaniowego zasobu Gminy stanowi naruszenie zasad określonych w art. 5 k.c. jest zupełnie nieuprawnione. Wręcz przeciwnie, obowiązkiem powódki jest dbałość o zabezpieczenie środków na utrzymywanie i powiększanie pozostającego w jej dyspozycji zasobu mieszkaniowego, w tym egzekwowanie należności od osób zajmujących lokale należące do tego zasobu. Mając na uwadze fakt, że powódka dochodząc w niniejszym postępowaniu przysługujących jej zgodnie z ustawą należności realizuje swoje prawa, to przyjęcie stanowiska forsowanego przez Sąd Rejonowy doprowadzi do naruszenia zasad współżycia społecznego, w tym zasady sprawiedliwości i uczciwości, albowiem zróżnicuje pozycję pozwanych oraz innych osób oczekujących na lokale

socjalne i opłacających odszkodowanie w należytej wysokości. Nie ulega wątpliwości, że takie odmienne traktowanie osób pozostających w takiej samej sytuacji pozostawać będzie w sprzeczności z prawem, na co strona powodowa się nie godzi.

Strona powodowa w konsekwencji wyjaśniła, że zakres zaskarżenia oraz kwota, której zasądzenia domaga się powódka, to jest kwota 6.037 zł 78 gr, stanowi różnicę pomiędzy przysługującą stronie powodowej należnością za okres od dnia 4 grudnia 2011 r. do dnia 31 marca 2014 r., wynikającej z niekwestionowanej opinii biegłej, to jest kwoty 11.822 zł 57 gr oraz kwoty zasądzonej na rzecz powódki w punkcie I zaskarżonego wyroku, to jest kwoty 5.784 zł 79 gr. Ponadto strona powodowa wskazała, że w związku z oddaleniem przez Sąd I instancji zasądzenia na jej rzecz skapitalizowanych na dzień 16 lipca 2014 r. odsetek oraz odsetek od nich wnosi o ich zasądzenie. Kwota 2.324 zł 6 gr stanowi sumę skapitalizowanych na dzień 16 lipca 2014 r. odsetek od zaległości za okres od dnia 4 grudnia 2011 r. do dnia 31 marca 2014 r., którą obrazuje wyliczenie załączone do niniejszej apelacji.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwani D. J. i Ł. J. wnieśli o:

1. oddalenie apelacji,
2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,
3. w przypadku braku przesłanek do obciążenia kosztami procesu strony przeciwnej, przyznanie pełnomocnikowi pozwanych kosztów zastępstwa procesowego od Skarbu Państwa według norm przepisanych, albowiem nie zostały one zapłacone w całości ani w części.

W uzasadnieniu apelacji pozwani przedstawili swoją argumentację, sprowadzającą się do akceptacji stanowiska Sądu I instancji, zarówno w zakresie dokonanych ustaleń faktycznych, jak i rozważań prawnych w kontekście zastosowania art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w związku z art. 5 k.c.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powódki Gminy M. S. okazała się nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy po dokonaniu kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia stwierdza, że Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny niniejszej sprawy, poza jedną okolicznością, do której Sąd Rejonowy odnosi się wprawdzie w swoich rozważaniach prawnych, a co do której brak odpowiedniego ustalenia faktycznego w części uzasadnienia wyroku obejmującej stan faktyczny sprawy. Mianowicie chodzi o ustalenie faktyczne, że ze stroną pozwaną w wykonaniu wyroku nakazującego opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego – w zakresie pozytywnego ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego – powódka zawarła z dniem 1 kwietnia 2014 r. umowę najmu lokalu socjalnego. Przy czym przedmiotem tej umowy był ten sam lokal, w którym pozwani dotychczas zamieszkują i którego dotyczył wyrok eksmisyjny. Jak wskazano, do tej kwestii Sąd Rejonowy w konsekwencji odnosi się, czyniąc odpowiednie rozważania prawne, jednakże formalnie takiego ustalenia faktycznego w odpowiedniej części swojego uzasadnienia w tym przedmiocie nie czyni. W tym stanie rzeczy uzupełniając Sąd Okręgowy w tym miejscu dokonuje w powyższym zakresie ustaleń faktycznych, przyjmując, że w konsekwencji okoliczność ta była niesporna pomiędzy stronami w toku postępowania przed Sądem I instancji, nadto pozwana przyznała wprost tę okoliczność w treści apelacji (art. 229 k.p.c.). Wobec prawidłowości pozostałych ustaleń faktycznych Sądu I instancji Sąd Okręgowy przyjmuje do dalszych rozważań ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, nie widząc potrzeby ich szczegółowego powtarzania w tym miejscu. Jeżeli sąd drugiej instancji po rozpoznaniu sprawy podziela stanowisko sądu pierwszej instancji odnośnie ustaleń faktycznych, to wówczas może ograniczyć się do stwierdzenia, że przyjmuje ustalenia tego sądu jako własne (orzeczenia SN: z dnia 26 kwietnia 1935 r., III C 473/34, Zb. Urz. 1935, nr 12, poz. 496 oraz z dnia 7 września 1936 r., III C 1167/35, Zb. Urz. 1937, nr 9, poz. 318). W konsekwencji ocena prawna zgłoszonego roszczenia została dokonana przez Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy i nie narusza w tym względzie obowiązujących przepisów, w szczególności

podniesionych przez stronę powodową w treści apelacji art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w związku z art. 5 k.c.

Zarzuty apelacyjne powódki Gminy M. S. okazały się w konsekwencji nieuzasadnione.

W pierwszym rzędzie Sąd Okręgowy odniesienie się do postawionego na drugim miejscu zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c., wyrażającego zasadę swobodnej oceny dowodów, albowiem z reguły błędne ustalenia faktyczne, będące konsekwencją naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., prowadzą do naruszenia prawa materialnego – tu ewentualnie do niewłaściwego zastosowania lub niezastosowania art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w związku z art. 5 k.c.

Nie sposób zgodzić się z zarzutem apelacyjnym dotyczącym naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. w sposób określony w treści apelacji.

Dla przypomnienia wskazać należy, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis ten stanowi wyraz obowiązującej w procedurze cywilnej zasady swobodnej oceny dowodów. Granice oceny dowodów wyznaczają trzy czynniki: logiczny, ustawowy oraz ideologiczny, przez który rozumie się poziom świadomości prawnej sędziego, czyli znajomość przepisów, doktryny i orzecznictwa, a także informacje dotyczące różnych faktów życia społecznego, kultura prawna oraz system pozaprawnych reguł i ocen społecznych, do których odsyłają przepisy obowiązującego prawa (por. wyr. SN z 20.8.2002 r., II UKN 555/01). Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązki: po pierwsze – wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie – uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie – skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte – wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej – wyższej instancji i skarżącemu – na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte – przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności (zob. wyr. SN z 29.9.2000 r., V CKN 94/00).

Przepis art. 233 § 1 k.p.c. przyznaje sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (zob. post. SN z 23.1.2001 r., IV CKN 970/00, L.). Co więcej, skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (wyr. SA w Poznaniu z 21.5.2008 r., I ACa 953/07, niepubl.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy trzeba stanowczo stwierdzić, że strona powodowa, formując w treści apelacji zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c., nie wskazuje jakie konkretnie dowody (czy dokumenty, czy zeznania świadków, czy opinia biegłej sądowej, czy przesłuchanie strony) Sąd Rejonowy ocenił wbrew zasadom wynikającym z art. 233 § 1 k.p.c. i jaki to miało wpływ na dokonane ustalenia faktyczne, będące podstawą orzeczenia Sądu I instancji. Ogólne odwołanie się do naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c., bez wskazania konkretnych dowodów, które Sąd I instancji miałby ocenić nieprawidłowo, w kontekście poczynionych ustaleń faktycznych, powoduje, że ten zarzut apelacyjny jest nieskuteczny.

Szczegółowa analiza treści apelacji strony powodowej w kontekście postawienia zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. wskazuje, że de facto strona powodowa w tym zakresie neguje dokonaną przez Sąd Rejonowy, w kontekście ustalonego stanu faktycznego sprawy, wykładnię art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w związku z art. 5 k.c. – vide treść strony drugiej apelacji – punktu 2, tiret pierwszy i drugi. Zatem wskazane w zakresie zarzutu naruszenia prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. – okoliczności jako dotyczące de facto błędnego zastosowania art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w związku z art. 5 k.c., podlegały ocenie Sądu Okręgowego poniżej, w ramach zarzutów apelacyjnych dotyczących naruszenia prawa materialnego.

Nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia przez Sąd I instancji prawa materialnego, to jest art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w związku z art. 5 k.c. Łączne omówienie w tym miejscu zarzutu naruszenia dwóch przepisów prawa materialnego jak wyżej jest niezbędne, a to w kontekście odmówienia przez Sąd Rejonowy ochrony praw powódki na podstawie art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w związku z powołaniem się na okoliczności objęte dyspozycją art. 5 k.c.

Na wstępie rozważań dotyczących ewentualnego naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego jak wyżej wskazać należy, że zakresem apelacji objęty jest tylko okres dochodzonego roszczenia z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego od dnia 4 grudnia 2011 r. do dnia 31 marca 2014 r., zatem okres nieprzedawniony według oceny Sądu I instancji, co strona powodowa w treści apelacji przyznała. Nadto spór stron sprowadza się do tego czy uzasadnionym było pomniejszenie przez Sąd Rejonowy odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, dochodzonego przez powódkę od pozwanych do wysokości odszkodowania liczonego według stawki najmu jak za lokal socjalny, zamiast przyjęcia stawki najmu w wysokości ogólnej stawki najmu lokalu komunalnego – tu w wysokości takiej jak w sytuacji gdyby umowa najmu nie została wypowiedziana i nadal obowiązywałaby. Zaznaczyć również należy, biorąc pod uwagę treść pozwu, rozważań Sądu I instancji, treść apelacji, że zarzut apelacyjny powódki dotyczy tylko pomniejszenia odszkodowania do stawki czynszu najmu jak za lokal socjalny, albowiem Sąd I instancji uwzględnił w swoim rozstrzygnięciu należności z tytułu dodatkowych opłat za lokal – strat powódki, a sprowadzających się do kosztów dostarczenia do lokalu zajmowanego przez pozwanych zimnej wody, centralnego ogrzewania, należności związanych z odprowadzaniem nieczystości stałych, płynnych i konserwacją domofonu.

Nie sposób się zgodzić z zarzutem powódki jakoby Sąd I instancji nie zastosował art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, czy też zastosował ten przepis w sposób nieprawidłowy. Co najwyżej można rozważać czy uzasadnionym było w sytuacji dotyczącej pozwanych zastosowanie przez Sąd I instancji art. 5 k.c. w kontekście odmówienia uwzględnienia ochrony prawa powódki na podstawie art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego – do wysokości odszkodowania obejmującego czynsz najmu jak za lokal komunalny, gdyby umowa najmu nie została uprzednio stronie pozwanej wypowiedziana.

Zgodnie art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Z treści tego przepisu – ustępu 1 – wynika zasada odpowiedzialności pozwanych za odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, a z ustępu 3 – wysokość odszkodowania. W przypadku pozwanych, skoro treścią wyroku eksmisyjnego z dnia 25 stycznia 2011 r. przyznano im prawo do lokalu socjalnego, to zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego powinni opłacać w okresie objętym sporem, w tym w okresie objętym apelacją, odszkodowanie

w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byliby obowiązani opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł – tu umowa najmu. Takiej wykładni treści przepisu art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego dokonał prawidłowo Sąd I instancji, jednakże w konsekwencji odmówił częściowo zastosowania tego przepisu w zakresie samej wysokości należnego odszkodowania, przyjmując zasadność zastosowania w tym zakresie art. 5 k.c., i tego w zasadzie dotyczy spór na etapie postępowania apelacyjnego. Jednakże również zarzut powódki odnośnie naruszenia w konsekwencji art. 5 k.c. okazał się nieuzasadniony.

Sąd Rejonowy, co wynika z opinii biegłej sądowej i ustaleń faktycznych, dokonał niezbędnych ustaleń w zakresie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego – odpowiednio, stosownie do ustaleń, iż w lokalu zamieszkują dwie osoby, w dwóch wariantach, to znaczy przy przyjęciu stawki czynszu ogólnej jak dla lokalu komunalnego – vide załącznik numer 3 do opinii biegłej sądowej, i osobno przy przyjęciu stawki czynszu jak dla lokalu socjalnego – vide załącznik numer 6 do opinii biegłej sądowej. W konsekwencji, powołując się na treść art. 5 k.c. i zasadę lojalnego traktowania drugiej strony stosunku prawnego oraz zasadę humanitaryzmu Sąd I instancji przyjął, że dochodzenie odszkodowania w wysokości przekraczającej stawkę najmu jak dla lokalu socjalnego jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Istota sporu pomiędzy stronami na etapie postępowania apelacyjnego nie dotyczy, jak wskazywała powódka, niezastosowania przez Sąd I instancji jasnej normy wynikającej z art. 18 ust. 3 w/w ustawy, lecz limitowania wysokości odszkodowania z powołaniem się na art. 5 k.c.

Sąd I instancji wyraźnie wskazał, że w niniejszej sprawie zaszły szczególne okoliczności, które zdecydowały w konsekwencji o zastosowaniu art. 5 k.c. w kontekście uprawnionej wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku w sposób szczegółowy i jednoznaczny uargumentował zastosowanie art. 5 k.c. w kontekście wysokości odszkodowania obciążającego pozwanych na podstawie art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, de facto w wysokości limitowanej jak wysokość najmu dla lokalu socjalnego. Sąd Okręgowy podziela w tym zakresie argumentację Sądu I instancji, uznając odpowiednie zarzuty strony pozwanej, a podniesione w apelacji, jako nieuzasadnione. Sąd Rejonowy w sposób szczegółowy uargumentował zastosowanie art. 5 k.c. w kontekście ograniczenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanych, odwołując się do odpowiednich obowiązków ustawowych ciążących na gminie oraz konkretnych okoliczności niniejszej sprawy.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Art. 5 k.c. zawiera klauzulę generalną nadużycia prawa podmiotowego. S. rozumienie zasad współżycia społecznego polega na wyznaczaniu granic i podstaw oceny sędziowskiej, odnoszącej się do konkretnego przypadku i uwzględniającej całokształt okoliczności określonego stanu faktycznego (zob. np. L. K., Z. współżycia społecznego, s. 77–78, 93–94). Zgodnie z takim ujęciem zasady współżycia społecznego mogą stanowić podstawę dokonania korektury w ocenie nietypowego przypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe (wyr. SN z 28.11.1967 r., I PR 415/67, OSP 1968, Nr 10, poz. 210, z glosą kryt. Z. Z.). Zastosowanie tych zasad pozostaje w nierozzerwalnym związku z całokształtem każdej indywidualnie ocenianej konkretnej sprawy. W takim całościowym ujęciu wymienione zasady wyznaczają podstawy, granice i kierunek ich zastosowania w wyjątkowych sytuacjach rozstrzyganej sprawy. Do sądu należy rozstrzygnięcie o potrzebie i sposobie zastosowania całościowo traktowanych zasad współżycia społecznego w okolicznościach danej sprawy, a nie konkretyzacja zastosowanych zasad. Treść art. 5 k.c. nie daje podstaw do czynienia jakichkolwiek wyłączeń w zakresie stosowania zawartej w nim normy, która powinna być wzięta pod uwagę przy rozstrzygnięciu każdej sprawy (porównaj uzasadnienie uchwały SN z 20.4.1962 r., 4 CO 9/62, OSN 1963, Nr 1, poz. 7; wyr. SN z 16.1.2014 r., IV CSK 196/13, L.). Przy ocenie zaś, czy wykonywanie prawa nie narusza zasad współżycia społecznego, należy brać pod uwagę całokształt okoliczności konkretnego przypadku.



Należy zgodzić się z Sądem I instancji, że w niniejszej sprawie zaszyły wyjątkowe okoliczności, skutkujące potrzebą zastosowania art. 5 k.c. w zakresie limitowania wysokości odszkodowania należnego powódce od pozwanych na podstawie art. 18 ust. 3 w/w ustawy – do wysokości czynszu jak dla lokalu socjalnego, przy uwzględnieniu pozostałych opłat niezależnych od właściciela jak należności z tytułu zimnej wody, odprowadzania nieczystości stałych, płynnych, c.o., konserwacji domofonu. Argumenty przeciwne apelującej powódki w tym zakresie, a podniesione w treści apelacji, są ogólne i nie przystają do konkretnych okoliczności w sytuacji pozwanych i realizacji ich prawa do lokalu socjalnego. Za Sądem I instancji należy powtórzyć zasady ciążące na powódce jako jednostce samorządu terytorialnego w zakresie zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej. Nie do pogodzenia z powołaną przez Sąd I instancji zasadą lojalności i humanitaryzmu jest bierne zachowanie powódki w przedmiocie dostarczenia lokalu socjalnego pozwany ponad 3 lata od daty prawomocności wyroku ustalającego to prawo i to tylko poprzez działanie sprowadzające się w konsekwencji do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na ten sam lokal mieszkalny, który pozwani dotychczas zajmowali. Powódka nie wyjaśniła, a powoływane w treści apelacji argumenty są ogólne i niczym nie wykazane (art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c.), dlaczego nie zawarła wcześniej z pozwany umowy najmu lokalu socjalnego na ten sam lokal mieszkalny, który dotychczas zajmują. W ocenie Sądu Okręgowego nic nie stało na przeszkodzie, aby tej czynności dokonać znacznie wcześniej i w ten sposób nie generować zadłużenia pozwanych ponad nadmierną potrzebę. W tym wyraża się zasadnie przyjęta i uargumentowana przez Sąd I instancji konkluzja, że postępowanie powódki było w tym konkretnym przypadku sprzeczne z zasadami współżycia społecznego – zasadą uczciwości, humanitaryzmu i lojalnego traktowania pozwanych, biorąc pod uwagę ich trudną sytuację osobistą i materialną. W konsekwencji Sąd I instancji prawidłowo limitował wysokość odszkodowania do kryterium przyjętego – wysokości odszkodowania jak dla lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy, uznając za zasadne jego rozważania prawne w powyższym zakresie, przyjął, że w okresie nieprzedawnionym należność obciążająca pozwanych powinna przyjąć wysokość jak zasądzono w punkcie I zaskarżonego wyroku. W tym wyraża się prawidłowe zastosowanie art. 5 k.c. w okolicznościach niniejszej sprawy. Taka sytuacja nie różnicuje pozwanych w stosunku do innych osób znajdujących się w takiej samej sytuacji (oczekiwania na dostarczenie lokalu socjalnego), przy wyraźnym zaznaczeniu, że strona zobowiązania – tu powódka w konsekwencji dostarcza lokal socjalny – ten sam, który dotychczas pozwani zajmują.

Sąd Rejonowy uznał zasadnie wysokość odszkodowania za okres od dnia 4 grudnia 2011 r. do dnia 31 marca 2014 r. według powyższych kryteriów do kwoty 5.784 złotych 79 groszy. W tym zakresie wyliczenia Sądu I instancji są prawidłowe pod względem matematycznym i odpowiadają załącznikowi numer 6 do opinii biegłej sądowej, przy uwzględnieniu w/w okresu i odpowiednich stawek najmu jak dla lokalu socjalnego, przy uwzględnieniu dodatkowo należności z tytułu zimnej wody, odprowadzania nieczystości stałych, płynnych, c.o., konserwacji domofonu.

W powołaniu powyższego stwierdzić również należy, że wskazywane w treści apelacji odsetki skapitalizowane od należności głównej, skoro w zakresie objętym apelacją uznano te należności główne za nieuzasadnione, stronie powodowej się nie należą. Na marginesie wskazać tylko należy, że strona powodowa nie wskazała szczegółowo podstaw wyliczenia tych odsetek skapitalizowanych, a załączona do apelacji tabela wyliczenia tych odsetek nie jest czytelna, w tym senesie, aby możliwym było dokonanie jej weryfikacji z punktu widzenia prawidłowości wyliczenia wysokości tych odsetek, przy uwzględnieniu dat początkowych i końcowych wyliczenia odsetek.

Mając powyższe na względzie, apelacja jako nieuzasadniona na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku.

W punkcie 2 wyroku orzeczono w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 k.p.c., stosownie do wyniku postępowania apelacyjnego. Strona powodowa jako przegrywająca postępowanie apelacyjne w całości powinna zwrócić pozwany poniesione przez nich koszty postępowania apelacyjnego, a sprowadzające się do wynagrodzenia pełnomocnika w osobie radcy prawnego w wysokości 900 zł (§ 2 pkt 4 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), o czym orzeczono w punkcie 2 wyroku.

W powołaniu powyższej argumentacji orzeczono jak w sentencji wyroku.

SSO Marzenna Ernest SSO Zbigniew Ciechanowicz SSR del. Tomasz Cegłowski (spr.)

Sygn. akt II Ca 1530/17

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować.
2. Odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi powódki.
3. Akta po nadejściu zwrotnego potwierdzenia odbioru od pełnomocnika powódki zwrócić Sądowi Rejonowemu.

S., dnia 11 lipca 2018 r., SSR del. Tomasz Cegłowski