

Sygn. akt III Ca 853/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Joanna Wiecka – Jelińska (spr.)

Sędziowie: SO Dorota Majerska – Janowska

SO Elżbieta Milewska – Czaja

Protokolant: sekr. sąd. Maciej Mądziel

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. C. (1)

przeciwko M. B. (1) i R. G.

z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni

z dnia 16 maja 2017 r. sygnatura akt I C 1198/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki B. C. (2) na rzecz pozwanych M. B. (1) i R. G. kwotę 1.800,00 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

SSO Elżbieta Milewska – Czaja SSO Joanna Wiecka – Jelińska SSO Dorota Majerska – Janowska

Sygn. akt III Ca 853/17

UZASADNIENIE

Powódka wniosła pozew przeciwko M. B. (2) oraz R. G. o nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powódki położonego w G. przy ul. (...). J. S. (...) oraz o zapłatę kwoty 28 466,17 z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych i odszkodowania za zajmowanie lokalu od dnia 1 maja 2015 r. bez tytułu prawnego, w wysokości 1300 zł miesięcznie.

W toku procesu powódka rozszerzyła żądania pozwu domagając się zapłaty łącznie kwoty 32.000,49 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz z tytułu zaległych opłat za eksploatację lokalu i energię elektryczną.

Postanowieniem z dnia 13 grudnia 2016 r. Sąd Rejonowy umorzył postępowanie w zakresie żądania eksmisji.

Wyrokiem z dnia 16 maja 2017r. Sąd Rejonowy w Gdyni zasądził od pozwanych M. B. (1) i R. G. na rzecz powódki B. C. (2) kwotę 8966 zł 16 gr. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lipca 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2720 zł. 03 gr wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty (pkt I); oddalił w pozostałym zakresie powództwo o zapłatę (pkt II); zasądził od powódki B. C. (2) na rzecz pozwanych M. B. (1) i R. G. kwotę 480 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w zakresie żądania eksmisji (pkt III); zasądził od powódki B. C. (2) na rzecz pozwanych M. B. (1) i R. G. kwotę 777 zł 08 gr tytułem zwrotu kosztów procesu w zakresie żądania o zapłatę (pkt IV); zasądza od powódki B. C. (2) na rzecz interwenienta ubocznego Gminy M. G. kwotę 520 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w zakresie żądania eksmisji (pkt V);

Sąd Rejonowy orzekając oparł się na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W dniu 14 maja 2005r. powódka B. C. (2) jako wynajmująca zawarła z pozwanymi M. B. (1) i R. G. jako najemcami umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). J. S.(...) Zgodnie z § 3 umowy najemca był zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości 1.200 zł miesięcznie z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Nadto, najemca był zobowiązany pokrywać koszty eksploatacji obejmujące: opłaty za energię elektryczną, zużycie wody, c.o. i pozostałe administracyjne do rąk wynajmującego w ustalonym terminie według faktur. W przypadku zwłoki w płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych najemca był obowiązany do zapłaty odsetek za zwłokę w ustawowej wysokości oraz odsetek stosowanych przez dostawców mediów. Umowa została zawarta na 24 miesiące. W dniu 15 czerwca 2008r. powódka i M. B. (1) zawarły aneks do umowy, w którym jako wyłącznego najemcę wskazano M. B. (1), nadto ustalono stawkę czynszu na kwotę 1.300 zł.

Pismem z dnia 8 listopada 2014r. powódka wezwała M. B. (1) do zapłaty zaległego czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi i opłatami za energię elektryczną w łącznej wysokości 16.451,56 zł w terminie do dnia 25 listopada 2014r. pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu i wystąpienia na drogę sądową. Wezwanie zostało doręczone najemcy w dniu 25 listopada 2014r.

Pismem z dnia 1 stycznia 2015r. powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu w związku z nieuiszczaniem czynszu, opłat związanych z eksploatacją lokalu i opłat za energię elektryczną. Jednocześnie powódka wezwała pozwanych do opuszczenia mieszkania w ciągu jednego miesiąca od daty otrzymania wypowiedzenia, najpóźniej do dnia 7 lutego 2015r. Pismo zostało doręczone najemcy w dniu 5 stycznia 2015r.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2016r. powódka wezwała pozwanych do opróżnienia, opuszczania i wydania ww. lokalu oraz do zapłaty kwoty 23.999,74 zł tytułem należnego odszkodowania za zajmowanie przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego oraz należności za energię i pozostałe media w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

Suma nieuiszczonych przez pozwanych opłat eksploatacyjnych za okres od maja 2015r. do listopada 2016r. oraz opłat za energię elektryczną za lata 2015-2016 wynosi 11.686,19 zł. Koszty te zostały w całości pokryte przez powódkę.

Powyższy stan faktyczny Sąd meriti ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania stron: powódki B. C. (2) i pozwanego R. G.. Przedłożone przez strony dokumenty są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. W zasadzie brak było podstaw do kwestionowania zeznań stron.

W ocenie Sądu zeznania powódki i pozwanego są szczerze, logiczne i nie budzą wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania.

Jak zważył Sąd a quo, w niniejszej sprawie powódka domagała się zapłaty łącznie kwoty 32.000,49 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz z tytułu zaległych opłat za eksploatację lokalu i energię elektryczną.

Podstawę prawną roszczenia o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu stanowił przepis art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2016.1610 ze zm.). Zgodnie z art. 18 ust. 1 osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, natomiast w myśl art. 18 ust. 2 z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

Zdaniem Sądu I instancji powództwo o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nie zasługiwało na uwzględnienie, albowiem w spornym okresie pozwani nie zajmowali spornego lokalu bez tytułu prawnego. Bezsporne było, że strony w dniu 14 maja 2005r. zawarły umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). J. S.(...), która następnie była aneksowana. Na podstawie umowy najmu pozwani byli zobowiązani do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, w tym opłat eksploatacyjnych i opłat za energię elektryczną. Nie ulega zatem wątpliwości, że pozwani byli lokatorami w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm.), co oznacza, że skuteczne rozwiązanie umowy najmu było uzależnione od zachowania szczególnych wymogów określonych w tej ustawie. Jak stanowi przepis art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie natomiast z treścią z art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, m.in. jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Na podstawie przedłożonych dowodów Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że umowa najmu nie została skutecznie rozwiązana przez powódkę w drodze wypowiedzenia. Co prawda pozwani posiadali znaczne zaległości w opłatach czynszowych i innych opłatach związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu, co stanowi jedną z ustawowych przesłanek wypowiedzenia umowy najmu, niemniej powódka nie dochowała określonego w przywołanych powyżej przepisach trybu rozwiązania umowy. Zważyć należy, iż w dniu 8 listopada 2014r. powódka wezwała najemcę lokalu do zapłaty zaległego czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi i opłatami za energię elektryczną w łącznej wysokości 16.451,56 zł, jednakże nie określiła mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. W wezwaniu jako termin zapłaty wskazano dzień 25 listopada 2014r. Mało tego, samo wezwanie zostało najemcy doręczone w dniu 25 listopada 2014r. Powyższe zaniechanie oznaczało, że dalsze czynności w postaci wypowiedzenia umowy były już bezskuteczne. Z uwagi na powyższe umowa najmu nie została skutecznie rozwiązana i w spornym okresie pozwanym nadal przysługiwał tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Podkreślić przy tym należy, iż w niniejszym postępowaniu powódka była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, który w pozwie jednoznacznie określił podstawę faktyczną powództwa (odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego). Podkreślić należy, iż Sąd nie może uwzględnić roszczenia w oparciu o inną podstawę faktyczną niż podana w pozwie, gdyż byłoby to dokonaniem przez sąd zmiany powództwa, do czego sąd nie jest uprawniony (por. orzeczenie SN z dnia 30 grudnia 1954r., I C 1729/53, L.). Będąc zatem związany podstawą faktyczną roszczenia Sąd nie mógł zasądzić

powyższego świadczenia na podstawie umowy najmu. Z powyższych przyczyn powództwo o zapłatę odszkodowania za zajmowanie ww. lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł na mocy art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego a contrario.

Natomiast, w ocenie Sądu Rejonowego na uwzględnienie zasługiwało roszczenie o zapłatę opłat eksploatacyjnych oraz opłat za energię elektryczną. Co prawda w kolejnych pismach procesowych pełnomocnik powódki zamiennie operował pojęciami opłat oraz odszkodowania, niemniej należało uznać, że powyższe roszczenie strona powodowa wywodziła z umowy najmu. W związku z powyższym podstawę prawną roszczenia stanowiły przepisy art. 659 § 1 k.c. i art. 688¹ k.c. Wedle art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Natomiast zgodnie z treścią art. 688¹ k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, jednakże odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania. Zauważyć należy, iż w trakcie stosunku najmu powódka zawarła z M. B. (1) aneks, w którym jako jedyne go najemcę wskazano pozwaną, jednocześnie powódka nie złożyła pozwanemu R. G. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Powyższe okoliczności mogły budzić wątpliwości co do tego, czy oboje pozwani byli najemcami lokalu. Okoliczność ta nie ma jednak znaczenia w świetle art. 688¹ k.c., albowiem pozwany także stale zamieszkiwał w tym lokalu i w związku z tym ponosi solidarną odpowiedzialność z pozwaną za zapłatę należności wynikających z umowy najmu. Podkreślić należy, iż obowiązek pokrywania przez najemcę kosztów eksploatacyjnych oraz kosztów zużycia energii elektrycznej wynikał z § 3 ust. 3 umowy najmu, gdzie wskazano, że najemca jest zobowiązany pokrywać koszty eksploatacji obejmujące: opłaty za energię elektryczną, zużycie wody, c.o. i pozostałe administracyjne do rąk wynajmującego w ustalonym terminie i według faktur. W ocenie Sądu strona powodowa należycie wykazała wysokość powyższych kosztów przedkładając zawiadomienia o wysokości opłat eksploatacyjnych wystawione przez wspólnotę mieszkaniową oraz faktury VAT za energię elektryczną wystawione przez dostawcę (...) S.A. z siedzibą w G.. Pozwani nie kwestionowali autentyczności przedmiotowych dokumentów. Nadto, należało mieć na uwadze, że pozwani wbrew obowiązkowi wynikającemu z zawartej w powódce umowy najmu nie ponosili przedmiotowych należności, albowiem zostały one w całości uiszczone przez powódkę, na dowód czego przedstawiono potwierdzenia dokonanych przelewów. Uznając przedstawione przez powódkę wyczenie za prawidłowe należało uznać, że łączna kwota opłat eksploatacyjnych za okres od maja do grudnia 2015r. – po zaliczeniu na ich poczet nadpłaty w wysokości 2.304,97 zł – wynosiła 1.384,01 zł. Z kolei, suma nieuiszczonych przez pozwanych kosztów za zużycie energii elektrycznej za 2015r. wynosiła 1.713,85 zł. Z kolei suma nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych za 2016r. wynosi 6.199,89 zł, zaś kosztów energii elektrycznej 2.388,45 zł. Łącznie zatem zadłużenie pozwanych stanowi kwotę 11.686,20 zł. Taką też kwotę Sąd meriti zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki na mocy art. 659 § 1 k.c. i art. 688¹ k.c. Nadto – na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. – od kwoty 8.966,17 zł Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu tj. dnia 26 lipca 2016r. do dnia zapłaty, albowiem przed wniesieniem pozwu powódka wezwała pozwanych do zapłaty powyższych należności pismem z dnia 19 kwietnia 2016r. Natomiast, od kwoty 2.720,03 zł Sąd Rejonowy zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia następnego po dniu doręczenia pełnomocnikowi pozwanych pisma zawierającego rozszerzenie powództwa tj. od dnia 12 kwietnia 2017r., zgodnie z treścią art. 455 k.c.

O kosztach procesu w zakresie żądania eksmisji Sąd I instancji orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i uznając, że w tym zakresie powódka uległa w całości zasądził od niej solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 480 zł, którą stanowi opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej. Na tej samej podstawie prawnej Sąd zasądził od powódki na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 520 zł, na którą składały się opłata za czynności fachowego pełnomocnika (480 zł) oraz opłata sądowa od interwencji (40 zł).

Natomiast, w zakresie żądania zapłaty o kosztach Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i rozdzielił koszty stosunkowo, uznając, że powódka wygrała w 36 %, zaś pozwani w 64 %. Strona powodowa

poniosła koszty w łącznej wysokości 6.405 zł, na co składa się opłata sądowa od pozwu (1.412 zł) i rozszerzonego powództwa (176 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika (4.800 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Z tej kwoty powódce należy się od przeciwnika zwrot kwoty 2.305,80 zł. Z kolei pozwani ponieśli koszty zastępstwa procesowego w łącznej wysokości 4.817 zł, z czego powódka winna im zwrócić kwotę 3.082,88 zł. Po wzajemnym skompensowaniu należności należało zasądzić od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 777,08 zł.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła powódka, zaskarżając go w części obejmującej punktu od II do V wyroku, zarzucając mu :

1. naruszenie przepisu art. 11 ust. 1 oraz art. 18 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - poprzez ich niezastosowanie i uznanie, iż w niniejszej sprawie nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu;
2. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, iż w spornym okresie pozwani posiadali tytuł prawny do spornego lokalu;
3. naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez nie rozpoznanie istoty sprawy, wskazanie w rozstrzygnięciu zasady, że Sąd nie może uwzględnić roszczenia w oparciu o inną podstawę faktyczną niż podana w pozwie, w sytuacji gdy podstawą faktyczną w niniejszej sprawie jest brak należnej zapłaty (szczegółowo wyliczonej) za zajmowanie lokalu powódki, co zostało wskazane w pozwie i pozostało nie zmienione w toku postępowania, zaś odpowiednie zastosowanie art. 659 § 1 w związku z art. 680 k.c., czy też art. 18 ust 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, stanowi podstawę materialną roszczenia, którą Sąd nie jest związany, nawet jeśli zostanie ona wyraźnie wskazana w pozwie.

Wobec tak sformułowanych zarzutów apelująca wniosła o zmianę wyroku w pkt. II -V poprzez zasądzenie kwoty 20.314,30 zł., tytułem należności za zajmowanie przez pozwanych lokalu powódki do dnia 14 listopada 2016 roku; zasądzenie zwrotu kosztów postępowania za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w pkt. II - V i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Sąd I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki B. C. (2), mimo zasadności części podniesionych zarzutów, nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego w sposób co do zasady prawidłowy ustalił stan faktyczny w sprawie i chronologię wydarzeń istotnych w płaszczyźnie podstawy faktycznej powództwa. Ustalenia te, które w istocie nie były kwestionowane przez apelujących, Sąd Odwoławczy zasadniczo więc akceptuje i czyni integralną częścią uzasadnienia swojego rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu Okręgowego, zaskarżony wyrok w zakresie oddalającym powództwo jest prawidłowy, choć z innych przyczyn, niż wskazanych przez Sąd I instancji w uzasadnieniu orzeczenia. Wskazać należy, że do uznania bezzasadności apelacji zachodzi w razie braku przyczyn zarówno do zmiany, jak i uchylenia wyroku sądu pierwszej instancji. W doktrynie przyjmuje się, że ma to miejsce w szczególności, gdy nie istnieją lub nie zostały przez skarżącego wykazane wadliwości stanowiące podstawę jego zarzutów, wady te istnieją, lecz nie mają one wpływu na treść orzeczenia, np. orzeczenie jest prawidłowe mimo wadliwego uzasadnienia. Sąd drugiej instancji oddala więc apelację, jeżeli na gruncie ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji przyjmie wprawdzie odmienną w stosunku do przyjętej w zaskarżonym wyroku podstawę prawnomaterialną rozstrzygnięcia sprawy, lecz zarazem uzna, że mimo wszystko samo rozstrzygnięcie jest prawidłowe.

Wyjaśnić należy również, że Sąd drugiej instancji jest obowiązany w pełnym zakresie rozpoznać ponownie sprawę merytorycznie, w granicach zaskarżenia. Sąd Okręgowy podzielił więc zarzuty podniesione przez powódkę w apelacji co do wadliwej subsumpcji tak ustalonej podstawy faktycznej z treścią obowiązujących w tej mierze przepisów

prawa materialnego. Trafne okazały się bowiem zarzuty apelacji dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 11 ust. 1 oraz art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, t.j. - dalej jako „u.o.p.l.”). Sąd I instancji niezasadnie bowiem uznał, iż w realiach niniejszej sprawy nie doszło do skutecznego rozwiązania przez powódkę w drodze wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). J. S. (...).

Zważyć należy, iż zgodnie z art. 11 ust. 1 u.o.l.p., jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy; wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Stosownie zaś do treści art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. właściciel może wypowiedzieć stosunek najmu, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Z brzmienia cytowanych przepisów jasno wynika, że warunkiem koniecznym skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego jest pisemne wezwanie najemcy do zapłaty zaległego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości i należności bieżących, przy jednoczesnym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu.

Na gruncie niniejszej sprawy należało uznać, że przed wypowiedzeniem umowy najmu pozwani posiadali zaległości w opłatach czynszowych i innych opłatach związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Zdaniem Sądu Okręgowego, materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy pozwala również na uznanie, że powódka wystąpiła do pozwanych z wezwaniem, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. Wskazać bowiem należy, iż pismem z dnia 08 listopada 2014 roku, doręczonym w dniu 25 listopada 2014 roku, powódka wezwała pozwanych do zapłaty zaległego czynszu wraz z opłatami eksploatacyjnymi i energią elektryczną oraz uprzedziła, że nieuiszczenie należności w wyznaczonym terminie będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu. Istotnie, w treści rzeczonego pisma, jako ostateczny termin płatności zaległych należności związanych z umową najmu lokalu, powódka wskazała dzień 25 listopada 2014 roku, a więc datę doręczenia wezwania do zapłaty, to niemniej jednak wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło dopiero w dniu 01 stycznia 2015 roku, a więc z zachowaniem dodatkowego miesięcznego terminu, w którym pozwani mogli uregulować zaległości objęte wezwaniem do zapłaty. Wstrzymanie się przez powódkę z wypowiedzeniem umowy najmu do czasu upływu miesiąca od dnia wezwania do zapłaty, czyni zadość obowiązkowi wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. Dla wyznaczenia tego terminu nie jest bowiem wymagane zachowanie szczególnej formy, istotne jest natomiast to, by faktycznie lokatorzy mieli miesiąc na uregulowanie zaległości. Co więcej w doktrynie i orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego następuje także przez doręczenie najemcy odpisu pozwu o opróżnienie tego lokalu, powołującego się na okoliczności wymienione w ww. ustawie (por. uchwała SN z 11 września 1997 r., III CZP 39/97, LexisNexis nr 325129, OSNC 1997, nr 12, poz. 191 z glosą aprobowaną A. Szpunara PS 1998, nr 6, poz. 100) Powyższe nakazuje przyjąć, że wypowiedzenie stosunku najmu dokonane przez powódkę pismem z dnia 01 stycznia 2015 roku, jako poprzedzone koniecznym wezwaniem i wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.l.p., wywołało skutek w postaci wygaśnięcia stosunku najmu i utraty przez pozwanych skutecznego wobec wynajmującej prawa do władania lokalem.

W tym stanie rzeczy, wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, powódce co do zasady przysługiwało względem pozwanych roszczenie o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, którego podstawę prawną stanowi art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. Jedynie dla porządku wskazać należy, iż wbrew twierdzeniom powódki zawartym w uzasadnieniu apelacji do strony powodowej należy nie tylko kwotowe określenie żądania, lecz także wskazanie uzasadniających je okoliczności faktycznych (art. 187 w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 6 k.c.). Jest to bardzo istotne wymaganie, albowiem dokładnie określone żądanie wespół z powołanymi na jego uzasadnienie okolicznościami faktycznymi, określa zakres prawa podmiotowego poddanego ochronie, a tym samym wytycza granice rozpoznania sprawy, a w dalszej kolejności - zakres orzekania przez sąd (art. 321 KPC), wyznaczając tym samym granice rozstrzygnięcia sądu (zob. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 listopada 2015 r.,

V ACa 247/15). Określone w pozwie żądanie jest zindywidualizowane przytoczonymi przez powoda okolicznościami faktycznymi. Stanowisko takie jest ugruntowane zarówno orzecznictwie, jak i literaturze. Jak podkreśla m.in. T. Ż. (w: Komentarz do k.p.c. pod red. H. Doleckiego i T. Wiśniowskiego) treść przytoczonych okoliczności faktycznych jest nie tylko wyrazem stanowiska strony, lecz także wskazuje istotę sporu i jednocześnie wyznacza zakres oraz kierunek postępowania dowodowego. Z podstawy faktycznej wyrasta żądanie udzielenia określonej ochrony prawnej. Zespół przytoczonych faktów, ich wzajemna więź z reguły pozwalają na określenie, jeżeli nie konkretnej normy prawnej, która znajduje zastosowanie w sprawie, to co najmniej natury prawnej sporu i mogących wchodzić w rachubę podstaw prawnych jego rozstrzygnięcia. Porównanie tego zespołu faktów, przytoczonych w pozwie - jak tego wymaga art. 187 § 1 pkt 2 - z podstawą faktyczną rozstrzygnięcia sporu (art. 328 § 2), stanowi dostateczny miernik stopnia zgodności podstawy, na której opierało się powództwo z ostatecznie ustaloną i przyjętą w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

Słusznie zatem Sąd Rejonowy wskazał, że przedmiotem sporu były roszczenia z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz z tytułu zaległych opłat za eksploatację lokalu i energię elektryczną. Drugie z żądań zostało objęte orzeczeniem Sądu Rejonowego zawartym w punkcie I wyroku.

Natomiast powództwo w zakresie żądania zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu zdaniem Sądu Okręgowego nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na niewykazanie przez stronę powodową zasadności wysokości dochodzonego z tego tytułu roszczenia.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l., osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. Przepis ten reguluje szczególną odpowiedzialność odszkodowawczą byłego lokatora zajmującego lokal bez tytułu prawnego. Odpowiedzialność tę 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, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu) i sposobu spełnienia (co miesiąc) świadczenia odszkodowawczego. Poza jego zakresem pozostaje natomiast uzupełniające odszkodowanie przewidziane w art. 18 ust. 2 zd. 2 u.o.p.l., którego właściciel może dochodzić na zasadach ogólnych (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 07 grudnia 2007 r., sygn. III CZP 121/07, OSNC 2008, nr 12, poz. 137).

W rozpoznawanej sprawie powódka, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, zarówno na etapie postępowania przez Sądem I instancji, jak i na etapie postępowania apelacyjnego, konsekwentnie wskazywała, że wartość dochodzonego w niniejszej sprawie odszkodowania wyliczyła w oparciu o własne uznanie, przyjmując że wynosi ono 1.300 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, co odpowiada dotychczasowej stawce czynszu najmu. Zdaniem Sądu Okręgowego, w świetle przywołanych wyżej regulacji, strona powodowa wadliwie upatruje podstaw do wyliczenia wysokości należnego jej na podstawie art. 18 ust. 1 u.o.p.l. odszkodowania w stawce czynszu, jaką w okresie obowiązywania umowy najmu zobowiązani byli uiszczać pozwani (najemcy). Powódka zdaje się nie dostrzegać różnicy pomiędzy unormowaniem zawartym w art. 18 ust. 2 u.o.p.l., a unormowaniem wynikającym z ust. 3 tegoż przepisu. Godzi się bowiem zauważyć, że wysokość odszkodowania należnego właścicielowi za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego jest uzależniona od tego, czy osoba zobowiązana do jego uiszczenia jest uprawniona do otrzymania lokalu zamiennego lub socjalnego i oczekuje na dostarczenie jej odpowiedniego lokalu, czy też nie. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu kształtuje się na takim samym poziomie jak czynsz dotychczasowy tylko w sytuacji, gdy z lokalu korzystają osoby, którym przyznano prawo do lokalu zamiennego lub socjalnego (ust. 3). Taka sytuacja jednakże nie miała miejsca w niniejszej sprawie, albowiem pozwanym takiego prawa nie przyznano. Zatem, w realiach rozpoznawanej sprawy nieuprawnionym było wyliczenie wysokości dochodzonego odszkodowania za bezumowne korzystanie w oparciu o wysokość czynszu, jaką pozwani byłiby obowiązani opłacać, gdyby stosunek najmu nie wygasł. Zastosowanie tutaj bowiem znajdzie ust. 2 art. 18 u.o.p.l., wedle którego odszkodowanie, jakie powinien płacić były lokator, ustala się w odniesieniu do czynszu najmu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, gdyby mógł nim dysponować (gdyby został opróżniony). Chodzi więc o sytuację

hipotetyczną, w której przedmiotowy lokal byłby wolny i jego właściciel – w uwarunkowaniach prawnych, w jakich funkcjonuje, oraz w realiach rynkowych – miałby możliwość wynajęcia go. Ciężar dowodu co do wysokości należnego żądania z tego tytułu – zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu, przewidzianą w art. 6 k.c. - spoczywa na stronie powodowej. Podkreślenia przy tym wymaga, że z racji tego, iż dla ustalenia wysokości stawki rynkowej czynszu najmu za lokal w okresie bezumownego korzystania konieczne jest dysponowanie wiadomościami specjalnymi, w toku postępowania sądowego o zapłatę odszkodowania niezbędne jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (por. K. Zdun-Załęska, Komentarz do art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Legalis 2014; Roman Dzięczek, Komentarz do art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Lex 2015; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 maja 2016 r., sygn. VI ACa 623/15). Oczywiście można złożyć również inne dowody pozwalające na ustalenie stawki rynkowej czynszu najmu za lokal mieszkalny. Strona powodowa natomiast ani na etapie postępowania pierwszo-instancyjnego, ani na etapie postępowania apelacyjnego nie przejawiała w tym zakresie żadnej inicjatywy dowodowej i nie złożyła stosownych wniosków dowodowych, mimo iż reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego. Wskazana przez nią kalkulacja odnosząca się do stawki dotychczasowego czynszu najmu (1.300 zł) nie stanowi wykazania, że taką kwotę mogłaby ona uzyskać za wynajem przedmiotowego lokalu na wolnym rynku. Jednocześnie, w okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodziły podstawy do dopuszczenia przedmiotowego dowodu z urzędu. Ingerencja sądu w postępowanie dowodowe uzasadniona jest jedynie w wyjątkowych sytuacjach. Jako szczególne przypadki, w których sąd jest zobligowany podjąć inicjatywę dowodową wskazuje się sytuacje, w których podjęcie tej inicjatywy ma na celu prawidłowe wyjaśnienie sprawy, w tym m. in. w sytuacji, gdy strona dąży do obejścia prawa, gdy zachodzi podejrzenie wszczęcia fikcyjnego procesu, z uwagi na nieporadność strony działającej bez profesjonalnego pełnomocnika, która nie jest w stanie przedstawić środków dowodowych w celu uzasadnienia swoich twierdzeń (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2000 r., sygn. III CZP 4/00, OSNC 2000/11/195). W rozpoznawanej sprawie takie okoliczności nie miały miejsca. Mając na względzie, iż powódka w toku postępowania reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika, to nie sposób uznać, by Sąd winien był dopuścić dowód z opinii biegłego z urzędu. W procesie zasadą jest, że to na stronach spoczywa obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co jest przejawem kontradiktoryjnego modelu procesu. Ta zasada rozkładu ciężaru dowodu określona została w art. 6 k.c., a także potwierdzona w art. 232 k.p.c., zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przytoczone regulacje oznaczają, że ciężar udowodnienia twierdzenia o istnieniu określonego faktu spoczywa na twierdzącym, a nie na przeczącym. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego przepis art. 232 k.p.c. nakłada na strony obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Jeżeli zaś strona nie przedstawia dowodów, to uznać należy, iż dany fakt nie został wykazany (udowodniony). Niewątpliwie również przyjąć należy, że to strony mają obowiązek dawać wyjaśnienia zgodnie z prawdą i przedstawiać dowody, a ewentualne ujemne skutki nieprzedstawienia dowodu obciążają stronę, która nie dopełniła ciążącego na niej obowiązku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2001 r., sygn. V CKN 406/00 niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1999 r., sygn. I CKN 415/99, niepubl.).

Zatem należy uznać, że skoro strona powodowa reprezentowana była przez fachowego pełnomocnika, a w realiach sprawy nie zachodziły żadne wyjątkowe okoliczności uzasadniające ingerencję sądu w postępowanie dowodowe, to inicjatywa dowodowa w zakresie wykazania zasadności wysokości dochodzonego odszkodowania spoczywała na stronie powodowej. To powódka z okoliczności tej wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne. Jednakże wobec braku wniosków dowodowych przedmiotowemu obowiązkowi dowodzenia nie sprostała. Niewykazanie więc zasadności wysokości dochodzonego roszczenia powodowało, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, co skutkowało oddaleniem apelacji.

Nadto, należy również podnieść, iż ewentualne uznanie, że dotychczas obowiązująca stawka czynszu najmu, jaką pozwani uiszczali w okresie obowiązywania przedmiotowej umowy najmu, rzeczywiście odpowiada wysokości czynszu wolnorynkowego, wymagałoby przyznania tej okoliczności przez pozwanych. Tymczasem, pozwani konsekwentnie, tak przed Sądem Rejonowym, jak i w toku postępowania apelacyjnego, kwestionowali wysokość czynszu najmu wskazanego przez powódkę, a wynoszącego 1.300 zł. Podnosili bowiem, iż aneksem do umowy najmu, załączonym do

akt sprawy, kwota czynszu najmu została obniżona z kwoty 1.300 zł do kwoty 1.125 zł. Powódka nie kwestionowała autentyczności swojego podpisu znajdującego się pod przedmiotowym aneksem, jak i faktu zawarcia aneksu, na mocy którego jedynym najemcą miała stać się pozwana M. B. (1). Poza tym, w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie sposób ustalić, jaką wysokość czynszu rzeczywiście pozwani zobowiązani byli uiszczać, gdyż dokonywane przez nich wpłaty były nieregularne i w różnych wysokościach. W tym stanie rzeczy, przyjęcie podanej przez powódkę stawki czynszu, jako podstawy do ustalenia wysokości należnego jej odszkodowania nie znajduje uzasadnionych podstaw.

Nie bez znaczenia z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest również fakt, iż kwota zasądzona na rzecz powódki w punkcie I zaskarżonego wyroku z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu, z uwagi na skuteczne wypowiedzenie przez powódkę umowy najmu, stanowi de facto odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. Wobec uprawomocnienia się wyroku w zakresie punktu I na skutek braku zaskarżenia, Sąd Okręgowy będąc związany granicami zaskarżenia nie miał możliwości ingerowania w rozstrzygnięcie Sądu I instancji w tym zakresie. Powódka natomiast nie wykazała, by przysługiwało jej odszkodowanie w kwocie przewyższającej kwotę zasądzoną w punkcie I zaskarżonego wyroku. Pozwani kwestionowali wysokość czynszu najmu, który zobowiązani byli uiszczać w okresie trwania rzeczonyj umowy najmu, wywodząc stąd, że globalnie ich zaległości wobec powódki z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych były niższe, aniżeli wynika to z zestawień przedstawionych przez powódkę i wynosi około 9.000 zł. Powódka rozliczała łącznie wszelkie zaległości pozwanych co powoduje, że wobec sporu co do wysokości czynszu najmu (w okresie obowiązywania umowy) nie można jednoznacznie ustalić wysokości zaległości z tytułu odszkodowania. W świetle powyższego, zważywszy na fakt, iż powódka nie wykazała wysokości szkody doznanej na skutek korzystania przez pozwanych bez tytułu prawnego ze stanowiącego jej własność lokalu mieszkalnego, oraz wobec kwestionowania przez pozwanych wysokości czynszu należnego powódce z tytułu najmu, Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie wykazała zasadności powództwa ponad roszczenia uwzględnione w punkcie I. (pierwszego) wyroku Sądu Rejonowego.

W tym stanie rzeczy, mimo iż zarzuty apelacji dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego okazały się zasadne, ostatecznie apelacja ta podlegała oddaleniu.

Wyjaśnić również należy, że w wywiedzionej apelacji strona powodowa, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie sprecyzowała żadnych zarzutów procesowych co do orzeczenia o kosztach procesu zawartych w punktach III-IV. Jak natomiast uznał Sąd Najwyższy w uchwale, której nadał moc zasady prawnej z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07 Sąd II instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 1 wyroku na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w punkcie 2 wyroku, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia w tym przedmiocie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804). Wobec oddalenia apelacji, powódka jako strona przegrywająca sprawę winna zwrócić pozwanym koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 1.800 zł, co stanowi 50% stawki minimalnego wynagrodzenia radcy prawnego przy wartości przedmiotu zaskarżenia wynoszącej 20.315 zł.

Elżbieta Milewska – Czaja SSO Joanna Wiecka – Jelińska SSO Dorota Majerska – Janowska