

Sygn. akt V Ca 1063/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Łukaszuk (spr.)
Sędziowie:	SSO Agnieszka Wiśniewska SSR del. Dorota Bassa
Protokolant:	sekr. sąd. Anna Kozłowska

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko S. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy - Woli w Warszawie

z dnia 31 stycznia 2018 r., sygn. akt I C 1365/17

1. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że zasądza od S. M. na rzecz (...) W. kwotę 1.044,08 (jeden tysiąc czterdzieści cztery 08/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 684,84 (sześćset osiemdziesiąt cztery 84/100) złotych od dnia 21 października 2015 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 268,22 (dwieście sześćdziesiąt osiem 22/100) złotych od dnia 21 października 2015 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 68 (sześćdziesiąt osiem) złotych od dnia 21 października 2015 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 9,86 (dziewięć 86/100) złotych od dnia 27 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 10,44 (dziesięć 44/100) złotych od dnia 27 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 2,72 (dwa 72/100) złotych od dnia 27 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty;

oraz kwotę 323 (trzysta dwadzieścia trzy) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. zasądza od S. M. na rzecz (...) W. kwotę 188 (sto osiemdziesiąt osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

**Sygn. akt V Ca 1063/18**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 kwietnia 2017 r. (...) W. wystąpiło przeciwko S. M. z żądaniem zapłaty kwoty 1044,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 684,84 zł od dnia 21 października 2015 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 268,22 zł od dnia 21 października 2015 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 68,00 zł od dnia 21 października 2015 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 9,86 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty;
- od kwoty 10,44 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty;
- od kwoty 2,72 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty

oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód dochodzi kwoty 1044,08 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., opłat należnych od właściciela – świadczeń, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz odsetek za okres od dnia 1 czerwca 2015 r. do dnia 20 października 2015 r.

W odpowiedzi na pozew, ustanowiony dla pozwanego nieznanego z miejsca pobytu kurator, wniósł o oddalenie powództwa w całości, wskazując, że powód nie wykazał swojego roszczenia, a ponadto podniósł zarzut przedawnienia, powołując się na dyspozycję z art. 229 k.c.

**Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie oddalił powództwo.**

**Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia Sądu Rejonowego:**

Najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) na podstawie umowy z dnia 14 stycznia 2011 r. był S. M.. Najemca zobowiązany był uiszczać opłaty związane z zajmowanym lokalem do 10 dnia każdego miesiąca.

Umowa najmu wygasła z dniem 27 lipca 2013 r., wobec upływu terminu na jaki została zawarta.

W okresie w którym S. M. zajmował sporny lokal nie uiszczał opłat niezależnych od właściciela tj. świadczeń za media oraz opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

W dniu 20 października 2015 r. lokal został przejęty przez (...) W..

**Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.**

Sąd pierwszej instancji zauważył, że powód jako podstawę swojego roszczenia wskazywał art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego podkreślając, iż roszczenie objęte pozwem, nie jest roszczeniem o świadczenie okresowe i ulega dziesięcioletniemu okresowi przedawnienia. Zgodnie z treścią tego przepisu osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do

dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. 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 (ust. 2 ww. art.).

Sąd I instancji nie podzielił stanowiska powoda ani co do wskazanej podstawy prawnej, ani co do kwestii przedawnienia roszczenia objętego pozwem.

Zdaniem Sądu Rejonowego podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowi art. 229 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Zgodnie z dyspozycją art. 229 § 1 zd. 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Przepis ten z mocy art. 230 k.c. ma zastosowanie również do posiadacza zależnego. Zgodnie zaś z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz rzecz posiadał. Takim „wynagrodzeniem” za używanie rzeczy jest niewątpliwie również „odszkodowanie” za używanie rzeczy. Sąd Rejonowy stwierdził, że każde używanie rzeczy cudzej bez podstawy prawnej, rodzi obowiązek wynagrodzenia za to, a czasami, przy wykazaniu wysokości szkody właściciela – odszkodowanie. Właściciel może dochodzić roszczeń o „zaległe” wynagrodzenie (odszkodowanie) z uwzględnieniem ogólnych terminów przedawnienia wynikających z art. 118 k.c., z tym natomiast zastrzeżeniem, że po wydaniu rzeczy, obowiązuje roczny termin na dochodzenie roszczenia, liczony od daty jej zwrotu. Taka właśnie jest szczególna rola normy restrykcyjnej zawarta w art. 229 k.c., że obejmując roszczenia nieprzedawnione, skraca termin ich dochodzenia do jednego roku od zwrotu rzeczy.

Przekładając powyższe na realia niniejszej sprawy Sąd Rejonowy uznał, że dyspozycja art. 18 u.o.p.l jest normą samoistną wobec uregulowania zawartego w art. 229 k.c. O tym zaś który przepis zostanie zastosowany do danego stanu faktycznego decydują dwie przesłanki: data zdania rzeczy właścicielowi i data wystąpienia przez właściciela ze stosownym roszczeniem. Jeśli bowiem właściciel wystąpi z roszczeniami, które nie przedawniły się tj. przed upływem roku od zdania rzeczy, wówczas obowiązuje art. 18 u.o.p.l i przedawnienie według ogólnych terminów z art. 118 k.c. W przypadku zaś wystąpienia z roszczeniami po upływie roku od zdania rzeczy znajdzie zastosowanie art. 229 k.c. z rocznym terminem przedawnienia. Zdaniem Sądu meriti o odpowiednim zastosowaniu do roszczenia powoda art. 229 k.c., przekonuje także treść art. 230 k.c., który stanowi, że przepis art. 229 k.c., stosuje się o ile z przepisów regulujących odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu nie wynika nic innego. Z przepisów regulujących odszkodowanie, czyli z art. 18 u.o.p.l, nie wynika termin przedawnienia roszczenia, zatem w ocenie Sądu pierwszej instancji należało zastosować termin przedawnienia wskazany w treści art. 229 k.c. Norma regulująca ogólne terminy przedawnienia – art. 118 k.c., miałaby zastosowanie w sytuacji, gdyby powód dochodził swojego roszczenia w ciągu roku od daty zwrotu lokalu.

Sąd Rejonowy wskazał, że jak wynika z okoliczności sprawy, lokal został wydany powodowi w dniu 20 października 2015 r., a zatem od tego dnia zaczął biec określony w art. 229 k.c. roczny termin przedawnienia roszczeń powoda. Upływał on w dacie 20 października 2016 r., powód zaś wniósł powództwo już po upływie tego terminu – w dniu 27 kwietnia 2017 r.

Sąd I instancji stwierdził zatem, że podniesiony przez kuratora reprezentującego pozwanego nieznanego z miejsca pobytu zarzut przedawnienia był w pełni zasadny, a powództwo podlegało oddaleniu.

**Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniósł powód, skarżąc go w całości.** Orzeczeniu Sądu pierwszej instancji zarzucił naruszenie prawa materialnego poprzez zastosowanie do ustalonego w sprawie stanu faktycznego

art. 229 k.c. w związku z art. 230 k.c. i niezastosowanie art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wskazując na powyższe powód wniósł o zmianę wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 1.044,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot i terminów wskazanych w pozwie oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

***Apelacja strony powodowej, jako oczywiście uzasadniona, podlegała uwzględnieniu w całości.***

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne w przedmiotowej sprawie i te Okręgowy podziela i przyjmuje za własne. Dokonana przez Sąd I instancji ocena prawna żądania powoda okazała się jednakże błędna, co w konsekwencji doprowadziło zmiany zaskarżonego wyroku. Za uzasadniony uznać należało bowiem zarzut naruszenia art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie i bezzasadne uwzględnienie zarzutu przedawnienia podniesionego przez stronę pozwaną.

Sąd Okręgowy wskazuje, iż nie ulega wątpliwości, że podstawę dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia stanowi wyłącznie przepis art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Wskazać trzeba, iż przepis ten – jako regulacja szczególna – wyłącza zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego – w tym art. 229 k.c. ustalającego roczny termin przedawnienia roszczeń dochodzonych przeciwko samoistnemu posiadaczowi.

W judykaturze, jak i piśmiennictwie została przesądzona kwestia iż świadczenie, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) ma charakter świadczenia odszkodowawczego, które płatne jest okresowo co miesiąc. Byłego lokatora i właściciela łączy szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi płatnego okresowo świadczenia za dalsze korzystanie z lokalu. Świadczenie to określane jest zbiorczo jako świadczenie odszkodowawcze i z całą pewnością nie może być utożsamiane z jednorazową należnością za cały okres korzystania, za jaką uważa się wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy.

Art. 229 k.c. regulujący możliwość dochodzenia tzw. roszczeń uzupełniających właściciela, odnosi się właśnie do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy, nie zaś do odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, które wyraźnie zostało uregulowane w ustawie o ochronie praw lokatorów. Nie ma zatem żadnych jurydycznych podstaw by stosować wskazany w tym przepisie roczny termin przedawnienia dla dochodzenia roszczenia o odszkodowanie na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Mając na względzie powyższe przyjąć należy, iż roszczenie odszkodowawcze wynikające z art. 18 ust. 1 powołanej ustawy przedawnia się na zasadach ogólnych. Jako zaś, że ma ono charakter okresowy – zatem stosownie do treści art. 118 k.c. przedawnia się w terminie trzyletnim (wyrok SN z 18 maja 2012 r. IV CSK 490/2011). W okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy świadczenia za poszczególne miesiące stały się wymagalne począwszy od dnia 10 lipca 2015 roku, zatem powództwo wywiedzione w dniu 27 kwietnia 2017 roku, wytoczone zostało przed upływem trzyletniego terminu przedawnienia.

Nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku. Zgodnie bowiem z art. 382 k.p.c. Sąd drugiej instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej jego oceny. Sąd Okręgowy tym samym nie ogranicza się tylko do kontroli orzeczenia wydanego przez Sąd pierwszej instancji, ale bada ponownie całą sprawę, rozważając wyniki przeprowadzonego postępowania i władny jest je ocenić samoistnie. Postępowanie apelacyjne polega więc na merytorycznym rozpoznaniu sprawy.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo w przedmiotowej sprawie podlegało uwzględnieniu w całości. Jak wynika bowiem z ustaleń Sądu Rejonowego pozwany od dnia 27 lipca 2013 r., tj. od daty wygaśnięcia umowy najmu do dnia 20 października 2015 r. tj. do daty przejścia lokalu przez (...) W. zajmował lokal bez podstawy prawnej. Powód domagał się zaś zasądzenia na jego rzecz kwoty należnej tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat należnych od właściciela za okres od dnia 1 lipca 2015 r. do dnia 20 października 2015 r. Niewątpliwym bowiem jest, iż pozwany nie wydał przedmiotowego lokalu powodowi, do dnia kiedy (...) W. samodzielnie weszło w jego posiadanie. Tym samym przyjąć należy, iż do tego czasu pozwany władał przedmiotowym lokalem, a co za tym idzie zobowiązany był do zapłaty odszkodowania i ponoszenia kosztów jego utrzymania.

Żądanie powoda nie budzi wątpliwości również jeśli chodzi o jego wysokość, która także nie była kwestionowana przez kuratora. Powód przedstawił dokumenty, z których wynika kwota dochodzonego odszkodowania, w okresach objętych żądaniem pozwu, tj. powiadomienia o wysokości odszkodowania, rozliczeń wody i centralnego ogrzewania oraz zestawienia stanu finansowego konta pozwanego. Z zestawień tych wynika, iż zadłużenie pozwanego względem powoda na dzień 20 października 2015 roku wynosiło 1044,08 zł, z czego kwota 1021,06 zł stanowiła kwotę należnego odszkodowania i opłat związanych z korzystaniem z lokalu, zaś kwotę 23,02 zł stanowiły skapitalizowane odsetki.

Z powyższych względów rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego należało zmienić i zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1044,08 zł. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. W zakresie kwoty 1021,06 zł o odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. zasądzając je, zgodnie z żądaniem pozwu, od dnia 21 października 2015 r. do dnia zapłaty. O odsetkach zasądzonych od skapitalizowanych odsetek, tj. kwoty 23,02 zł orzeczono na podstawie art. 482 § 1 k.c. od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 27 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem Rejonowym stanowi art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty poniesione przez powoda w pierwszej instancji złożyła się opłata od pozwu w kwocie 53 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 270 zł ustalone w oparciu o § 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty poniesione przez powoda w instancji odwoławczej złożyła się opłata od apelacji w kwocie 53 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 135 zł ustalone w oparciu o § 2 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.