

**Sygn. akt IV Ca 521/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Anna Wrembel-Woźniak

Sędziowie SO Beata Janiszewska (spr.)

SR del. Piotr Rempola

Protokolant Justyna Laskowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 lutego 2014 r. w W. sprawy

z powództwa Gminy O.

przeciwko M. S. (1), J. S., P. S., M. S. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Otwocku

z dnia 20 lutego 2013 r., sygn. akt I C 45/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- w pkt I zasądza od M. S. (1), J. S., P. S. i M. S. (2) kwotę 1878,02 (jeden tysiąc osiemset siedemdziesiąt osiem złotych i dwa grosze) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 24 listopada 2010r. do dnia zapłaty i oddala powództwo co do kwoty 7707,32 (siedem tysięcy siedemset siedem złotych i trzydzieści dwa grosze) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 24 listopada 2010r. do dnia zapłaty;

- w pkt IV zasądza od Gminy O. na rzecz M. S. (1), J. S., P. S., M. S. (2) kwotę 1841,33 (jeden tysiąc osiemset czterdzieści jeden złotych i 33 grosze) złotych tytułem zwrotu kosztów;

2. w pozostałym zakresie oddala apelację;

3. zasądza od Gminy O. na rzecz M. S. (1), J. S., P. S., M. S. (2) kwotę 986 (dziewięćset osiemdziesiąt sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt IV Ca 521/13**

## UZASADNIENIE

Apelacja jest uzasadniona.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę dowodów, w związku z czym nie zachodzi potrzeba powtórzenia poczynionych już ustaleń (postanowienie SN z 26.04.2007 r., II CSK 18/07, Lex 966804). Za zasadną jednak uznaje ocenę prawną ustaleń odmienną od przyjętej przez Sąd I instancji.

Zakres zaskarżenia wyroku przez pozwanych obejmował wyłącznie tę część zasądzonej należności, która stanowiła odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu do 10 lipca 2002 r., tzn. do daty uzyskania przez B. S. tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania. Wobec podniesienia przez pozwanych zarzutu przedawnienia, powódka mogła zasadniczo żądać tego odszkodowania za okres nie dłuższy niż 10 lat przed wystąpieniem z pozwem, tzn. od 24 listopada 2000 r. do 10 lipca 2002 r. W tym okresie należy wyróżnić dwa etapy, wyznaczone datą 10 lipca 2001 roku, tzn. datą wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów. Od tego bowiem dnia podstawą prawną dochodzenia odszkodowania stał się art. 18 ust. 1 tej u.o.p.l. Z wykładni powołanego przepisu wynika m.in., że roszczenie o zapłatę odszkodowania jest roszczeniem okresowym. Przedawnia się zatem z upływem lat 3 (art. 118 k.c.), co w okolicznościach niniejszej sprawy jest równoznaczne ze skutecznością zarzutu przedawnienia w odniesieniu do roszczeń powstałych w okresie od 10 lipca 2001 do 9 lipca 2002 roku.

Co dotyczy żądania odszkodowania za korzystanie z lokalu od 24 listopada 2000 r. do 9 lipca 2001 r., należy w pierwszym rzędzie wskazać, że okres, co do którego zachodziła potrzeba zbadania, czy roszczenie odszkodowawcze uległo przedawnieniu, nie powinien być liczony od daty odpowiadającej cyfrą dnia i miesiąca dacie wystąpienia z powództwem. Pierwotnie powódka wystąpiła o zapłatę z tytułu najmu. Taki wniosek wynika ze sprecyzowania przez powódkę podstawy faktycznej żądania oraz powołania w pozwie przepisów dotyczących najmu lokali. Wobec tego nie zachodziły podstawy do uznania, że wraz z wystąpieniem z powództwem doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia roszczenia o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Włączenie do podstawy faktycznej żądania okoliczności korzystania z lokalu bez tytułu prawnego nastąpiło nie wcześniej niż 8 kwietnia 2001 r., kiedy to pełnomocnik powódki oświadczył, że żądanie zapłaty obejmuje odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu (k. 50; a sformułowanie tego stanowiska we wniesionym do Sądu piśmie procesowym miało miejsce 24 maja 2011 r., k. 52 i nast.). Dopiero zatem od tej daty (do 9 lipca 2001 r.) mogłoby być rozważane przysługiwanie powódce nieprzedawnionego roszczenia o zapłatę.

Bez względu jednak na tę okoliczność trzeba uznać, że również roszczenie o zapłatę za korzystanie z lokalu do 9 lipca 2001 r. uległo przedawnieniu. Niezasadne było więc uwzględnienie w tej części żądania powódki. Sąd I instancji nie wypowiedział się wprawdzie w kwestii podstawy prawnej tego roszczenia, lecz skoro zdarzeniem stanowiącym przyczynę jego powstania było korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, należy brać pod uwagę art. 18 ust. 3 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 ze zm.; dalej jako u.n.l.). Jak wskazywano w orzecznictwie (uchwała SN z 7.01.1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91), roszczenia odszkodowawcze wywodzone z art. 18 ust. 3 u.n.l. miały charakter okresowy i przedawniały się w terminie trzyletnim. Nawet jednak w razie uznania, że podstawą prawną roszczenia należy upatrywać w innych normach (ze skutkiem przyjęcia wstępnie choćby najdłuższego, 10-letniego terminu przedawnienia), ostatecznie należy podzielić zarzut pozwanych, że termin przedawnienia roszczenia odszkodowawczego wynosił 3 lata. Było ono bowiem związane z prowadzeniem przez powódkę działalności gospodarczej (art. 118 in fine k.c.).

Powyższe stanowisko odpowiada pogładowi Sądu Najwyższego, wyrażonemu w wyroku z 5 stycznia 2011 r., III CSK 72/10 (Lex nr 927819). Jego zasadności nie podważa powołanie się przez powódkę na fakt, że dochodzenie odszkodowania nie spełnia przesłanki działania zgodnego z zasadami racjonalnego gospodarowania (k. 259), bowiem „(...) w warunkach prowadzenia działalności gospodarczej Gmina jako przedsiębiorca powinna wybierać kontrahentów gwarantujących realizację najmu (wyplacalnych)” (k. 256), a ponadto „Regulacje ustawowe wykluczają swobodę decyzyjną Gminy co do ustalania ceny oraz osoby, z którą najem jest zawierany” (k. 259). W pierwszym rzędzie należy zauważyć, że stosowanie art. 118 k.c. nie jest uzależnione od uzyskania statusu przedsiębiorcy, a jedynie od ustalenia, że roszczenie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (zorganizowanej, ciągłej i nakierowanej na osiągnięcie zysku lub podporządkowanej zasadom racjonalnego gospodarowania). Ponadto przytoczone twierdzenia powódki nie są adekwatne do rozważanych obecnie okoliczności sprawy, w których od

pozwanych dochodzony jest nie czynsz najmu, lecz odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, w okresie poprzedzającym powstanie stosunku najmu między powódką i B. S.. Nie sposób zatem zasadnie odwoływać się do „wyboru wypłacalnych kontrahentów”.

Także jednak akcentowany przez powódkę fakt określania wysokości odszkodowania w uchwałach Rady Miasta nie prowadzi do odmiennej oceny charakteru dochodzonego roszczenia. To bowiem, jakie założenia co do wysokości kwot odszkodowania przyjmuje gmina, kierująca się sytuacją i potrzebami wspólnoty samorządowej, nie jest – mimo pewnych ograniczeń normatywnych – równoznaczne z zerwaniem z zasadami racjonalnego gospodarowania, czyli maksymalizacji efektu w sytuacji dysponowania określoną pulą środków albo minimalizacji zużycia środków w dążeniu do osiągnięcia określonego rezultatu. W analizowanym obecnie okresie objętym żądaniem odszkodowania obowiązywała powoływana uprzednio ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych. Przepis art. 18 ust. 3 tej ustawy stanowił, że odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego wynosi 200% czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana opłacać z tytułu jego najmu. Zgodnie natomiast z art. 18 ust. 4 u.n.l. dopuszczalne było żądanie odszkodowania uzupełniającego, jeżeli odszkodowanie określone w art. 18 ust. 3 u.n.l. nie pokrywa poniesionych strat. Decyzja zatem gminy co do ustalenia wysokości odszkodowania nie powinna być traktowana jako wykluczająca (z uwagi na sprzyjające mieszkańcom, „nierynkowe” kwoty odszkodowań) uznanie, że roszczenie nie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Realizowanie bowiem przez powódkę w tym punkcie określonych założeń można potraktować jako działanie zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania. Ponadto odmienne stanowisko prowadziło do skutku pośredniego oddziaływania na długość terminów przedawnienia, które są wszak kształtowane normami bezwzględnie wiążącymi.

Podkreślenia wymaga, że powódka nie wykazała, by doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia. W szczególności, pomimo wieloletniego zamieszkiwania pozwanych w lokalu oraz powoływanego ogólnie faktu wzywania do zapłaty, powódka nie przedłożyła żadnego dowodu, z którego można byłoby wnioskować o przerwie będącej np. następstwem uznania (choćby niewłaściwego) roszczenia przez pozwanych lub ich (obecnie nieżyjącą) matkę. Takiego skutku nie wywołało również załączenie do odpowiedzi na apelację odpisu pisma powódki z 14.11.2008 r. (k. 257). Data tego pisma świadczy o tym, że wniosek o przeprowadzenie dowodu z w/w dokumentu mógł być powołany przed Sądem I instancji. Nie wykazano, by potrzeba powołania się nań wynikała później. Ponadto brak dowodu doręczenia tego pisma pozwanemu P. S., do którego pismo jest adresowane.

Z uwagi na zasadność zarzutów apelacji, zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 §1 k.p.c. podlegał zmianie polegającej na ograniczeniu zasądzonej kwoty jedynie do sumy niekwestionowanych przez pozwanych należności z tytułu czynszu najmu. Uzasadniało to z kolei zmianę zawartego w wyroku Sądu I instancji rozstrzygnięcia o kosztach procesu, przez uwzględnienie proporcji, w jakich każda ze stron wygrała sprawę, z zastrzeżeniem, że pozwani wnieśli (k. 207) o obciążenie powódki kosztami w zakresie, w jakim doszło do kolejnego (drugiego, k. 204) ograniczenia żądania pozwu. W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu. Nie zachodziły bowiem podstawy do uznania, że nienależne są odsetki od niekwestionowanej co do zasadności kwoty 1878, 02 złotych. Tymczasem kwestia ta, pomimo że nie była przedmiotem wywodów skarżącej, z uwagi na sposób ujęcia apelacji została objęta zakresem zaskarżenia (k. 235).

Wobec wygrania przez pozwanych sprawy w II instancji prawie w całości, Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 k.p.c., tzn. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążył powódkę kosztami procesu w instancji odwoławczej w kwocie 986 złotych. Składają się na nią uiszczona przez pozwanych opłata (386 złotych) oraz zwrot wynagrodzenia radcy prawnego ustalonego zgodnie z § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 490).

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji wyroku.