

Sygn. akt I Ca 440/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy M. S.

przeciwko J. K.

o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 6 listopada 2015 roku, sygnatura akt I C 1111/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddala;
2. zasądza od Gminy M. S. na rzecz J. K. 68 (sześćdziesiąt osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygnatura akt I Ca 440/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 listopada 2015r. Sąd Rejonowy w Sieradzu zasądził od pozwanej J. K. na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 1 345,73 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 21 maja 2014r. do dnia zapłaty oraz 425,72 tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 1 i 3); oddalając powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2).

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

Wyrokiem z dnia 9 lutego 1999r. Sąd Rejonowy w Sieradzu nakazał J. K. opuścić i opróżnić wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa jej reprezentującymi lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) położony w S. przy ul. M.(...). Jednocześnie Sąd przyznał pozwanej uprawnienie do lokalu socjalnego.

W dniu 23 marca 2000r. J. K. zawarła z Przedsiębiorstwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę najmu lokalu socjalnego. Przedmiotem najmu był lokal oznaczony numerem (...) położony w S. przy ul. (...).

W dniu 3 listopada 2006r. Sąd Rejonowy w Sieradzu wydał wyrok, w którym ustalił, iż udostępniony powódce przez Gminę M. S. oraz przez Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. lokal położony w S. przy ul. (...) nie spełnia wymogów, jakim winien odpowiadać lokal socjalny na gruncie ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W dniu 3 stycznia 2007r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. - Zarządcą Mienia Komunalnego należącego obecnie do Gminy M. S. a pozwaną J. K. zawarta została umowa najmu lokalu socjalnego nr (...) położonego w S., przy ul. (...). Umowa ta została zawarta na czas oznaczony do dnia 2 stycznia 2009r. Zgodnie z § 9 umowy, z tytułu najmu lokalu pozwana była zobowiązana do uiszczania czynszu najmu w określonej wysokości za metr kwadratowy powierzchni normatywnej lokalu. Oprócz czynszu J. K. została zobowiązana do uiszczania opłat za kanalizację, zimną wodę oraz wywóz nieczystości. Czynsz i opłaty dodatkowe najemczyni zobowiązana była uiszczać miesięcznie z góry, bez uprzedniego wezwania - w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca.

Po upływie okresu obowiązywania umowy, pozwana nadal zajmowała lokal położony w S. przy ul. (...) 1/1.

J. K., zwracała się do strony powodowej o przyznanie jej lokalu socjalnego nadającego się do zamieszkania, domagała się również zabezpieczenia budynku, argumentując, iż jego stan zagraża jej życiu. W piśmie z dnia 19 grudnia 2008r. Gmina M. S. poinformowała pozwaną o braku potrzeby przyznania jej innego lokalu socjalnego oraz zapewniła o możliwości zamiany tego lokalu na inny, o ile J. K. znajdzie osobę gotową do takiej zamiany.

Wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2008r. Sąd Rejonowy w Sieradzu ustalił, iż lokal udostępniony powódce przez Gminę M. S. i przez Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., położony w S. przy ulicy (...) nie spełnia wymogów, jakim winien odpowiadać lokal socjalny w myśl ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W listopadzie 2011 r. zaproponowano pozwanej podpisanie umowy najmu lokalu socjalnego położonego przy ulicy (...). J. K. odmówiła przeprowadzenia się do tego lokalu, powołując się na zbyt dużą jego odległość od miasta i związane z tym zbyt duże uciążliwości w dotarciu do sklepu i apteki.

W lipcu 2012r. Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zaproponowało pozwanej podpisanie umowy najmu lokalu socjalnego położonego przy ulicy (...). Ponieważ konieczne było przeprowadzenie w tym lokalu pewnych prac, został on oddany ostatecznie do dyspozycji pozwanej we wrześniu 2013 r.

W lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ulicy (...) zamieszkiwała jedynie pozwana. W okresie od lutego 2009 r. do sierpnia 2013r. J. K. nie uiszczała na rzecz strony powodowej jakichkolwiek należności związanych z korzystaniem przez nią z mieszkania. Zadłużenie pozwanej z tytułu należności czynszowych za ten okres wynosiło 2 077,89 złotych.

Wyrokiem z dnia 8 października 2013r. Sąd Okręgowy w Sieradzu zasądził od Gminy M. S. na rzecz J. K. - tytułem zadośćuczynienia za krzywdę, polegającą na przydzielaniu jej mieszkań socjalnych nienadających się do zamieszkania kwotę 20 000,00 złotych.

Jak zauważył Sąd Rejonowy, jako podstawę żądania pozwu Gmina M. S. wskazała art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2005 roku. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). Powołany przepis reguluje szczególną odpowiedzialność odszkodowawczą byłego lokatora zajmującego lokal bez tytułu prawnego. Zgodnie z jego treścią (ust. 1), osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia, Sąd pierwszej instancji zważył, że świadczenia określone w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego,

mają charakter okresowy i jako takie przedawniają się z upływem lat 3. Skoro zatem żądanie pozwu w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie obejmowało należności płatne w okresie od lutego 2009r. do sierpnia 2013r., a pozew został wniesiony w dniu 21 maja 2014r., przedawnienie objęło należności główne, wymagalne przed dniem 21 maja 2011r. Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej - tytułem

odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przy ulicy (...) - kwotę

1 159,67 złotych, jako sumę czynszu za okres czerwiec 2011r. - sierpień 2013r. wraz ze skapitalizowanymi nieprzedawnionymi odsetkami za opóźnienie w wysokości 186,06 złotych.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanej o braku możliwości dochodzenia przez stronę powodową odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, który nie spełniał wymogów lokalu socjalnego, Sąd pierwszej instancji podkreślił, że powódka miała zapewniony dach nad głową i nie musiała w tym czasie korzystać chociażby z noclegowni. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt wypłaty zadośćuczynienia w wysokości 20 000,00 złotych. Zdaniem Sądu, zwolnienie pozwanej z obowiązku ponoszenia jakichkolwiek należności za bezumowne korzystanie przez nią z lokalu przy ulicy (...), oznaczałoby podwójną dla niej rekompensatę (brak konieczności ponoszenia przez nią opłat związanych z korzystaniem z mieszkania nie spełniającego wymogów lokalu socjalnego i przyznanie zadośćuczynienia za wyrządzoną krzywdę, polegającą na przydzieleniu jej mieszkania socjalnego nie nadającego się do zamieszkania).

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 100 kpc.

J. K. wniosła apelację od wyroku Sądu Rejonowego, zaskarżając orzeczenie w części uwzględniającej powództwo i zarzucając:

1. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy,
2. niezgodność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego,
3. inne uchybienia procesowe, które mogły mieć wpływ na wynik sprawy.

W oparciu o wskazane zarzuty domagała się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że Sąd pierwszej instancji pominął takie okoliczności, jak treść wyroku Sądu, ustalającego, że lokal nie spełnia wymogów lokalu socjalnego, odmowa przyznania pozwanej innego lokalu, stan zdrowia pozwanej, zagrożenie życia pozwanej wynikające ze stanu budynku. Skarżąca argumentowała także, że zajmowała lokal znajdując się w sytuacji przymusowej.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Choć wbrew zarzutom apelacji, ustalenia Sądu Rejonowego uznać należy za prawidłowe, to zgodzić należy się ze skarżącą, że pewnych bezspornie istniejących w sprawie okoliczności, Sąd ten nie uwzględnił w sposób właściwy.

Przede wszystkim należało zauważyć, że występując z roszczeniem w sprawie przedmiotowej strona powodowa podała jako jego podstawę prawną art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i przepis ten został przed Sąd pierwszej instancji wskazany, jako podstawa prawna częściowego uwzględnienia powództwa. Tymczasem unormowanie to reguluje kwestię odszkodowania należnego za zajmowanie bez tytułu prawnego „lokalu”, którego definicja zawarta jest w art. 2 ustawy. Przez lokal w rozumieniu przepisu należy zatem rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; a przez lokal

socjalny - lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Pomieszczenia zajmowane przez pozwaną wskazywanych kryteriów nie spełniały, co zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Sieradzu z 8 sierpnia 2008r. w sprawie I C 272/07. Powołane orzeczenie, z mocy art. 365 kpc, wiązało strony i sąd orzekający w sprawie przedmiotowej. Oznacza to, że Sąd Rejonowy nie mógł oprzeć rozstrzygnięcia na art. 18 powołanej ustawy, a zastosowana metoda obliczenia odszkodowania określona w ust. 2 art. 18 nie miała w sprawie zastosowania. Tym samym stwierdzić należało naruszenie przez Sąd pierwszej instancji prawa materialnego, które to uchybienie Sąd drugiej instancji miał obowiązek uwzględnić z urzędu, niezależnie od zarzutów postawionych w apelacji.

Oczywiście można poszukiwać innej podstawy prawnej żądania, np. w art. 224 i następnych lub 405 i następnych Kodeksu cywilnego, lecz wymagałoby to wykazania spełnienia innych przesłanek i wiązało się z koniecznością przyjęcia innej metodologii obliczenia wysokości świadczenia, co być może wymagałoby zmiany podstawy faktycznej powództwa, a z całą pewnością inicjatywy dowodowej po stronie powodowej (art. 232 kpc) w zakresie wykazania zasadności roszczenia co do wysokości, co nie miało w sprawie miejsca.

Ponadto, w ocenie Sądu Okręgowego, również w przypadku spreycowania innej podstawy prawnej i stwierdzenia możliwości jej zastosowania, powództwo winno podlegać oddaleniu także z tej przyczyny, że żądanie strony powodowej w zakresie jakiegokolwiek odpłatności za zajmowanie pomieszczeń przy ul. (...) w S. przez pozwaną uznać należy za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 kc).

Jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego w Sieradzu w sprawie I C 46/13, po zajęciu mieszkania, w dniu 7 maja 2007r. powódka wystosowała do pozwanej pismo, w którym domagała się przyznania jej lokalu nadającego się do zamieszkania. Wskazywała w tym piśmie, iż lokal przy ul. (...) jest ciemny, zawilgocony, pozbawiony światła słonecznego i zimny. Pismem z 18 maja 2007 r. poinformowano J. K., iż przyznany jej lokal spełnia ustawowe warunki lokalu socjalnego, a ze względu na dużą ilość osób oczekujących na lokal socjalny nie ma możliwości dokonania zamiany tego lokalu na inny. Pismem z 30 maja 2008r. do Urzędu Miasta S. zwrócił się Z-ca Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w S., wskazując w nim, że w mieszkaniu nie ma sanitariatu i jest bardzo zawilgocone. Ponadto lokal jest bardzo ciemny, trudno w nim funkcjonować. W toku sprawy I C 272/07 Sądu Rejonowego w Sieradzu ustalono, że lokal przyznany J. K. nie nadawał się do stałego zamieszkania ze względu na niemożność bezpiecznego ogrzania go w sezonie grzewczym. Pomimo treści wyroku zapadłego 08 sierpnia 2008r. nie zaproponowano pozwanej innego lokalu aż do listopada 2011r., a i tak ze wskazanego mieszkania przy ul. (...) wobec wieku i stanu zdrowia nie mogła skorzystać z uwagi na dużą odległość od miasta.

Uciążliwości związane z zamieszkiwaniem w tych warunkach potęgowały również wiek i stan zdrowia powódki. J. K., wymagająca w zasadzie pomocy innej osoby, skazana została na samotne zamieszkiwanie w zaciemnionym podwórzu, bez kontaktu z sąsiadami. Zmuszona była do noszenia wody, wychodzenia z mieszkania w celu załatwiania potrzeb fizjologicznych. W okresie grzewczym narażona była na zimno lub zaciężenie. Wilgoć potęgowała dolegliwości bólowe stawów. Brak światła pogłębiał zmiany zwyrodnieniowe prawego oka i utrudniał codzienną egzystencję.

Jeżeli zatem zajmowanie pomieszczeń przez pozwaną (przy braku uiszczenia na rzecz powódki z tego tytułu jakichkolwiek opłat) nie wynikało ze złej woli pozwanej, ale z braku realizacji przez Gminę M. S. obowiązku wynikającego z ustawy i wyroku Sądu, co wiązało się z koniecznością występowania po raz kolejny na drogę postępowania sądowego celem wyegzekwowania wypełnienia tego obowiązku, a niezachowanie nawet minimalnych standardów powodowało, że pomieszczenia nie nadawały się do zamieszkania, co było źródłem naruszenia dóbr osobistych J. K. i krzywdy pozwanej, to obciążanie jej jakimkolwiek kosztem z tym związanym, nie mówiąc już o osiągnięciu jakiegokolwiek korzyści po stronie powódki z tego tytułu, pozostaje w sprzeczności z powszechnym poczuciem moralności i przyzwoitości. Należy podkreślić, że strona powodowa z uwagi na stan pomieszczeń nie mogłaby wynajmować ich na cele mieszkalne innym osobom, a dostęp pozwanej do mediów był istotnie ograniczony. Zaznaczyć także trzeba, odnosząc się do argumentu Sądu Rejonowego w zakresie „podwójnej rekompensaty” dla

pozwanej, że w toku sprawy, w której ustalono wysokość zadośćuczynienia, okoliczność niepłacenia przez J. K. za korzystanie z lokalu była Sądowi znana.

Z powyższych względów, na podstawie art. 386 § 1 kpc, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddalił.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc.