

*Sygn. akt V Ca 2875/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący **SSO Ewa Cyle**

Sędziowie **SO Oskar Rudziński (spr.)**

**SO Maria Dudziuk**

Protokolant **sekr. sądowy Agnieszka Godziebiewska**

po rozpoznaniu w dniu **30 stycznia 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. D.

przeciwko I. P. i P. W. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego P. W. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 11 lipca 2012 r., sygn. akt VI C 1298/10

**I. zaskarżony wyrok zmienia w ten sposób, że w punkcie 1 oddala powództwo w stosunku do P. W. (1) oraz usuwa punkt 3;**

**II. zasądza od K. D. na rzecz P. W. (1) kwotę 143 (sto czterdzieści trzy) złote tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

*Sygn. akt V Ca 2875/12*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dn. 11.07.2012 r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie w zasądził od pozwanego P. W. (1) na rzecz powódki K. D. kwotę 2.856,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w stosunku do pozwanej I. P. i orzekł o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Rejonowego:

W dniu 30.10.2003 r. pozwana I. P. jako najemca zawarła z Zarządem (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. W dniu 22.03.2005 r. umowa została wypowiedziana przez wynajmującego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego ze skutkiem na dzień 30.04.2005 r. Pomimo wypowiedzenia umowy najmu pozwana w dalszym ciągu zamieszkiwała w tym lokalu.

Powódka dysponuje ułamkowym udziałem (...) we współwłasności budynku przy ul. (...) w W., w skład którego wchodzi m.in. lokal nr (...). Wysokość stawki za odszkodowanie do końca marca 2009 roku wynosiła 372,19 zł, następnie od 1 kwietnia 2009 r. wzrosła do 408,19 zł, a od 1 września 2009 r. osiągnęła wysokość 1000,02 zł.

W okresie od 1 grudnia 2008 r. do końca czerwca 2009 r. przedmiotowy lokal był zajmowany przez pozwaną, a od marca 2009 r. także przez pozwanego P. W. (1). Pozwana wyprowadziła się z lokalu z dniem 30 czerwca 2009 r. i zamieszkała na ul. (...), a lokal ten był w dalszym ciągu zajmowany przez pozwanego P. W. (1). W tym samym dniu, na wniosek powódki, Prezydent (...) wydał decyzję o wymeldowaniu pozwanej z przedmiotowego lokalu. W styczniu 2010 r. pozwany P. W. (1) zdał lokal powódce. Odszkodowanie za użytkowanie lokalu opłacała pozwana I. P. (do momentu w którym mieszkała w lokalu), na ten cel łożył także pozwany P. W. (1).

W okresie, w którym w przedmiotowym lokalu mieszkała pozwana I. P., nie było zaległości związanych z uiszczaniem odszkodowania, była nawet nadpłata w wysokości 191,32 zł. W okresie od 1 lipca 2009 r. do końca 2009 r. powstała zaległość w wysokości 2.856,52 zł.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, że powództwo zasługuje na uwzględnienie wobec pozwanego P. W. (1), natomiast w stosunku do pozwanej I. P. musi być oddalone. Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani zajmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego a do 30 czerwca 2009 r. oboje pozwani zajmowali to mieszkanie. Natomiast od 1 lipca 2009 r. lokal był zamieszkiwany tylko przez pozwanego P. W. (1). W okresie do końca czerwca 2009 r., osoby władające lokalem wywiązywały się z obowiązku zapłaty odszkodowania żądanego przez powódkę. Po dniu 1 lipca 2009 r. pozwana I. P. nie zajmowała lokalu, tak więc w ocenie Sądu Rejonowego nie była odpowiedzialna za niedopłatę, jeśli chodzi o płacone odszkodowanie. Sąd Rejonowy oddalił powództwo wobec pozwanej I. P. gdyż w okresie w okresie kiedy powstała zaległość płatnicza pozwana nie zajmowała już lokalu a odszkodowania można żądać jedynie od osoby, która faktycznie zajmuje lokal. Odnośnie do pozwanego P. W. (1) Sąd I Instancji ustalił, że był on zobowiązany do uiszczania odszkodowania za okres od marca 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., czyli za okres, w którym faktycznie zajmował lokal. W związku z tym, że dochodzona zaległość dotyczy tylko tego okresu, w którym lokal był zajmowany samodzielnie P. W. (1), czyli od dnia 1 lipca 2009 roku, wyłącznie od niego Sąd zasądził dochodzoną kwotę.

Wobec powyższego, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego P. W. (1) na rzecz powódki kwotę 2.856,52 zł, zaś w stosunku do pozwanej I. P. oddalił powództwo.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł P. W. (1) zarzucając naruszenie:

- 1) art. 227 k.p.c. poprzez niezastosowanie przepisu, a tym samym w efekcie błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy poprzez przyjęcie przez Sąd, że pozwanego łączy stosunek prawny z powódką,
- 2) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu wyroku na jakiej podstawie Sąd pierwszej instancji uznał, że łączył mnie stosunek prawny (zamieszkiwanie lokalu) z powódką. Sąd nie wskazał dowodów na jakich oparł swoje rozstrzygnięcie w stosunku do pozwanego,
- 3) art. 232 k.p.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu przez Sąd I instancji, gdyż Sąd w sytuacji niezbędnej dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy winien przeprowadzić postępowanie dowodowe w taki sposób, aby rozstrzygnąć wszystkie wątpliwości i skorzystać z możliwości dopuszczenia dowodu niewskazanego przez stronę, która nie była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika,
- 4) art. 233 k.p.c. w ten sposób, że Sąd za jedyne słuszne dowody uznał twierdzenia powódki i uczestniczki i na tej podstawie uznał, że pozwany zamieszkiwał przedmiotowy lokal i jest odpowiedzialny za powstałe zobowiązania.
- 5) art. 212 k.p.c. poprzez brak stosownych pouczeń przez Sąd I instancji o istotnych faktach, z których mogą wynikać ewentualne roszczenia jako strony, która działała bez profesjonalnego pełnomocnika,

6) art. 245 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez zastąpienie dowodu z opinii biegłego dowodem z dokumentu prywatnego to jest kalkulacji wysokości czynszu, a także

7) błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia na przyjęciu przez Sąd, że pozwany jest stroną umowy o najem lokalu przy ul. (...).

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacji P. W. (1) nie można odmówić słuszności, w szczególności odnośnie zarzutu ustalenia przez Sąd Rejonowy błędnego stanu faktycznego, co w efekcie doprowadziło do błędu subsumcji.

Oczywiście ma rację apelujący, iż nie łączył go nigdy jakikolwiek stosunek prawny z powódką, również i z jej poprzednikiem prawnym, odnośnie przedmiotowego lokalu. Jest bowiem bezspornym, iż w mieszkaniu tym P. W. (1) zamieszkał jako domownik z użyczenia swej ciotki – najemczynie. Skoro więc ów najem wypowiedziano w dniu 30.IV.2005 r. to wyprowadzając się w dniu 30 czerwca 2009 r. I. P. winna zdać lokal opróżniony zarówno ze swych rzeczy jak i również osób, którym go użyczała. Na nią oczywiście spadał obowiązek uiszczenia żądanego odszkodowania aż do czasu uczynienia zadość wyżej wskazanemu obowiązkowi.

W świetle powyższego rozważania sadu pierwszej instancji dla bytu tego roszczenia są całkowicie błędne i nieprzydatne. Oczywiście nieprawidłowa była również interpretacja przepisu art.18 uopl odnośnie osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego. P. W. (2) nie mógł tu być podmiotem roszczeń z tego przepisu.

Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1kpc orzekł jak sentencji wyroku, o kosztach z mocy art. 98 kpc.