

Sygn. akt **V Ca 23/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Magdalena Majewska
Sędziowie:	SO Oskar Rudziński SR del. Paweł Szymański (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Katarzyna Dymiszkievicz

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W. - (...). (...)

przeciwko A. R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie

z dnia 7 października 2016 r., sygn. akt II C 1039/16

oddala apelację.

Sygn. akt V Ca 23/17

UZASADNIENIE

Powód (...) W. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej A. R. wniósł o zasądzenie kwoty 19.032,51 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 12.044,26 zł i 798,82 zł od dnia 1 października 2015 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 5523,16 zł i kwoty 666,27 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwana była najemczynią lokalu numer (...) położonego w W. przy ulicy (...) na podstawie umowy najmu z dnia 1 grudnia 1972 roku rozwiązanej pismem z dnia 21 kwietnia 2009 roku. Od tego momentu pozwana korzystała z przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego aż do jego opuszczenia w dniu 14 lutego 2012 roku.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 30 grudnia 2015 roku w sprawie o sygnaturze II Nc 6550/15 pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że

roszczenie zgłoszone w pozwie uległo przedawnieniu. Ponadto pozwana zakwestionowała wskazaną w pozwie datę oddania powodowi przedmiotowego lokalu wskazując że nastąpiło to 1 lutego 2012 a nie 14 lutego 2012 roku.

Wyrokiem z dnia 7 października 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie II Wydział Cywilny w oddalił powództwo.

Jednocześnie w toku postępowania rozpoznał, że wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2001 r. wydanym w sprawie I C 347/01 Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy ustalił, że pozwana A. R. wstąpiła w stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) w miejsce dotychczasowego najemcy J. R.. W dniu 12 lipca 2001 r. strony postępowania podpisały aneks do umowy uprzednio zawartej z J. R.. Powód informował pozwaną o wysokości opłat związanych z korzystaniem z lokalu oraz o wysokości odszkodowania po rozwiązaniu umowy najmu i kierował do niej wezwania do zapłaty z uwagi na jej zaległości w opłatach z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pismem z dnia 21 kwietnia 2009 roku powód wypowiedział pozwanej umowę najmu przedmiotowego lokalu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2009 roku z uwagi na odnotowane na koncie lokalu zaległości w opłatach odszkodowawczych. Pozwana nie kwestionowała wysokości naliczonego zadłużenia. W kwietniu 2012 roku zwracała się do powoda o umorzenie przedmiotowych należności zaś we wrześniu i w listopadzie 2012 roku uściła na poczet tych należności 1000,00 zł.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy zważył, że powód w niniejszej sprawie dochodził od pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) początkowo w pozwie wskazując okres zadłużenia od 1 lipca 2007 roku do 14 lutego 2014 roku zaś w piśmie procesowym z dnia 13 czerwca 2016 roku w odpowiedzi na sprzeciw pozwanej wskazał jednak, że dochodzone roszczenie obejmuje okres od 1 lipca 2009 roku do 31 stycznia 2012 roku w przypadku należności głównej i okres do 30 września 2015 roku w odniesieniu do należności odsetkowych.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów 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. Następnie wskazał, że pozwana nie kwestionowała istnienia zadłużenia i zobowiązania do spłaty, podniosła jednak zarzut przedawnienia roszczenia. Sąd Rejonowy oddalił powództwo z uwagi na uwzględnienie podniesionego zarzutu przedawnienia, gdyż żądane roszczenia ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat jako świadczenia okresowe. Wniosek taki Sąd Rejonowy wysnuł z treści art. 18 u.o.p.l. w którym wskazano, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Skoro powód dochodził swoich należności za okres od 1 lipca 2009 roku do 31 stycznia 2012 roku to w ocenie Sądu Rejonowego najdalej wymagalne roszczenie uległo przedawnieniu z dniem 31 stycznia 2015 roku. Biorąc zatem pod uwagę, że pozew złożony został w dniu 22 grudnia 2015 roku, Sąd Rejonowy uznał, że powód wystąpił o zapłatę należności już przedawnionych. Sąd Rejonowy nadto wskazał, że nawet jeżeli czynności takie jak wniosek o umorzenie zadłużenia, czy częściowa spłata przerwały bieg przedawnienia to po przerwaniu zaczął on biec na nowo i należności uległy przedawnieniu najdalej w listopadzie 2015 roku.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniósł powód, który zaskarżył wyrok w całości i zarzucił mu:

- 1) Naruszenie prawa materialnego tj. art. 688¹ k.c., art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przez ustalenie, że roszczenie powoda o zapłatę z tytułu bezumownego zajmowania przez pozwaną lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. za okres od 1 lipca 2009 r. do 31 stycznia 2012 r. nie znajduje uzasadnienia;
- 2) Naruszenie art. 118 k.c. przez uznanie, że okres przedawnienia roszczenia odszkodowawczego wynosi w tej sprawie 3 lata.

Apelujący wniósł o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu jako niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i uznaje je za własne. Na aprobatę zasługuje ocena prawna stanu faktycznego ustalonego przez Sąd Rejonowy.

Zarzuty apelacji nie zasługują na uwzględnienie. Podstawowe znaczenie dla oceny zasadności powództwa i trafności apelacji powoda ma kwestia prawidłowości zastosowania przez Sąd pierwszej instancji przepisów normujących długość terminu przedawnienia roszczenia zgłoszonego przez powoda. Nie budziło wątpliwości, że roszczenie powoda ma charakter odszkodowawczy. Zasady odpowiedzialności za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego zostały uregulowane w sposób szczególny w przepisie art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1610), który stanowi, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Wysokość odszkodowania zależy od tego, czy osoba zajmująca lokal jest uprawniona do lokalu socjalnego lub zamiennego i jednocześnie sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu. W takim przypadku wysokość odszkodowania jest równa wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie zajmujący lokal byłby obowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Pozwana obowiązana była uiszczać co miesiąc odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłaby obowiązana opłacać, gdyby stosunek najmu nie wygasł. Z punktu widzenia zastosowania przepisów o przedawnieniu nie ma jednak znaczenia, czy osoba zajmująca lokal komunalny bez tytułu prawnego ma obowiązek świadczyć odszkodowanie w wysokości ustalonej na podstawie art. 18 ust. 2 albo art. 18 ust. 3 omawianej ustawy. Z treści ust. 1 art. 18 wynika bowiem, że odszkodowanie to winno być uiszczane co miesiąc. Taka treść art. 18 ust. 1 cytowanej ustawy przesądza o tym, że roszczenie gminy o odszkodowanie za zajmowanie lokalu komunalnego bez tytułu prawnego ma charakter okresowy. Z treści omawianej regulacji wynika również jasno, że roszczenie gminy zachowuje charakter odszkodowawczy. Nie stanowi to jednak podstawy do przyjęcia, że roszczenie to ulega przedawnieniu w terminach ustanowionych dla roszczeń odszkodowawczych. Roszczenie takie ulega przedawnieniu w terminie ustanowionym dla roszczeń o świadczenia okresowe. Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Należy zwrócić uwagę, że z treści art. 118 k.c. wynika, że trzyletni termin przedawnienia dotyczy wszystkich roszczeń okresowych, ustawodawca nie zdecydował się na odmienne uregulowanie terminu przedawnienia roszczeń gminy o odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Należy jeszcze podkreślić, że konsekwencją zdefiniowania roszczenia gminy opartego na art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów jako odszkodowawczego jest niedopuszczalność traktowania go jako roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, opartego na przepisach o roszczeniach uzupełniających art. 224-226 k.c. Z tego względu błędny jest pogląd apelującego, że odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, stanowi jednorazowe świadczenie, ulegające przedawnieniu w terminie dziesięcioletnim. Przytoczone w uzasadnieniu apelacji orzecznictwo jest nieadekwatne do stanu prawnego obowiązującego w dacie zamknięcia rozprawy przed Sądem pierwszej instancji. Powołany wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 2005 r. sygn. akt III CK 689/04 zapadł na skutek rozpoznania kasacji w sprawie, której stan faktyczny jest diametralnie różny od stanu faktycznego niniejszej sprawy. Umieszczenie przepisów o odszkodowaniu na rzecz gminy za zajmowanie lokalu należącego do komunalnego zasobu mieszkaniowego w ustawie o ochronie praw lokatorów stanowi wyraz konsekwentnej realizacji przez ustawodawcę normy konstytucyjnej wyrażonej w art. 75 ust. 1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483). Regulacja art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów w odniesieniu do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu z komunalnego zasobu mieszkaniowego chroni lokatora właśnie przez to, że ogranicza wysokość należnego od niego odszkodowania do wysokości ostatnio ponoszonych czynszów czy innych opłat oraz wyraźnie stanowi o charakterze prawnym tego roszczenia jako okresowego. Tak ukształtowana sytuacja

prawna osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu z komunalnego zasobu mieszkaniowego, jest maksymalnie zbliżona do stanu, jaki istniał w czasie trwania umowy najmu. Dzięki temu nie następuje znaczące pogorszenie sytuacji byłego najemcy, który w przypadku braku takiej regulacji, byłby obowiązany do uiszczenia odszkodowania w znacznie większym rozmiarze niż dotychczasowe zobowiązania z tytułu czynszu. Za uznaniem roszczenia gminy o odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego za okresowe w rozumieniu art. 118 k.c. przemawiają zatem także zasady wykładni celowościowej.

Sąd Okręgowy nie podzielił również zarzutów apelującego co do przerwy biegu terminu przedawnienia. Należy tu podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, że nawet te zachowania pozwanej, które mogłyby być oceniane jako uznanie niewłaściwe, skutkujące przerwą biegu terminu przedawnienia, jak złożenie wniosku o umorzenie długu czy wpłaty, nastąpiły w takim czasie przed wytoczeniem powództwa, że trzyletni termin przedawnienia upłynął, uprawniając pozwaną do podniesienia zarzutu przedawnienia i uchylenia się od zaspokojenia roszczeń powoda w myśl art. 117 § 2 k.p.c.

W konsekwencji za niezasadny należy uznać również zarzut naruszenia art. 688¹ k.c. i art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Wobec powyższego apelację należało oddalić jako pozbawioną usprawiedliwionych podstaw na podstawie art. 385 k.p.c.