

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 19 kwietnia 2023 roku

Pozwem, który wpłynął do tutejszego Sądu w dniu 3 stycznia 2022 roku, **powódka K. K. (1)** domagał się zasądzenia od **pozwanej A. K. (1)** kwoty 48.443,49 zł waz z ustawowymi odsetkami oraz z kosztami postępowania.

W uzasadnieniu pozwu K. K. (1) wskazała, iż jest wyłączną właścicielką lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (...) w K.. Pod koniec września 2015 r. powódka udostępniła przedmiotowy lokal ponownie do wspólnego zamieszkania i bezpłatnego użytkowania swojemu synowi oraz jego żonie pozwanej A. K. (1) i ich dzieciom. Jednocześnie między synem powódki S. K. a pozwaną toczyła się sprawa rozwodowa. Wyrokiem sądowym z dnia 2 listopada 2015 r. małżeństwo ww. dwojga osób zostało rozwiązane. Jednakże byli już małżonkowie doszli do porozumienia, wobec czego postanowili zamieszkać ponownie wspólnie i podjąć próbę stworzenia na powrót pełnej rodziny dla swoich synów. Mimo, iż w wyroku rozwodowym Sąd orzekł o sposobie korzystania z przedmiotowego lokalu przez strony na czas wspólnego zamieszkania i przyznał pozwanej do wyłącznego użytkowania najmniejszy pokój, zaś dla S. K. przewidział pokój największy, a pozostałe przeznaczył do wspólnego użytku, to już od ponad dwóch lat nie stanowi to tytułu prawnego dla pozwanej do zajmowania przedmiotowego lokalu, wobec zmian jakie zaszły w stosunkach między pozwaną a powódką i jej synem. Wspólne zamieszkanie pozwanej i syna powódki trwało do 4 maja 2018r., kiedy to pozwana bezpodstawnie oskarżyła S. K. o popełnienie wobec niej oraz ich starszego syna przestępstwa znęcania się stypizowanego w art. 207 § 1 k.k. Skutkiem fałszywego oskarżenia był obowiązek opuszczenia lokalu przez syna powódki, gdyż prokurator nałożył na niego środek zapobiegawczy w postaci nakazu opuszczenia lokalu, a stan ten miał miejsce do 20 lipca 2018 r. Wówczas prokurator uznał, iż oskarżenia pozwanej nie mają żadnego pokrycia w stanie faktycznym oraz umorzył postępowanie, jak również uchylił wszystkie środki zapobiegawcze zastosowane wobec syna powódki.

Mając na uwadze opisaną powyżej sytuację, powódka nie mogła zgodzić się na to, aby pozwana w dalszym ciągu zamieszkiwała w lokalu należącym do powódki. Jednocześnie wpływ na to miał fakt, iż powódka mimo zajmowania przedmiotowego lokalu i generowania kolejnych kosztów nie poczuwała się do odpowiedzialności za ponoszenie jakichkolwiek opłat związanych z użytkowaniem lokalu, takich jak czynsz czy opłata za media. Wobec czego dług obciążający lokal stopniowo narastał, co powodowało, iż powódka popadała w coraz większą szkodę. W związku z czym, pismami z dnia 18 czerwca 2018 r. powódka wezwała pozwaną oraz jej synów do opuszczenia i opróżnienia z rzeczy osobistych przedmiotowego lokalu. pozwana przedmiotowe pisma odebrała w dniu 21 czerwca 2018 r. Jednakże pozwana nie opuściła i nie opróżniła przedmiotowego lokalu, lecz wyłącznie skierowała do powódki pismo swojego pełnomocnika z prośbą o przedstawienie tytułu prawnego do lokalu. W odpowiedzi na powódka w piśmie z dnia 9 lipca 2018 r. przedłożyła odpowiednie zaświadczenie ze Spółdzielni Mieszkaniowej, poświadczające jej tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Jednakże, pomimo tego Pozwana w dalszym ciągu nie zastosowała się do wezwania powódki i nie opuściła lokalu przy ul. (...).

Wobec takiego postępowania pozwanej, która ignorowała fakt wezwania przez właścicielkę lokalu do jego opuszczenia oraz wobec faktu rosnącego zadłużenia wobec Spółdzielni Mieszkaniowej powódka zdecydowała się na wezwanie pozwanej do zapłaty za w/w oraz zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Powódka czyniła to pismami z dnia 20 sierpnia 2018 r. (odszkodowanie za miesiąc czerwiec i lipiec 2018 r.) i z dnia 1 września 2018r. (odszkodowanie za miesiąc wrzesień 2018 r.). Pozwana odebrała przedmiotowe wezwania, jednakże nie zapłaciła żadnych należności. Wobec braku reakcji ze strony pozwanej chcąc odzyskać swój lokal oraz mając na uwadze fakt, iż powódka jest osobą starszą, otrzymującą niewielką emeryturę, jak również wobec faktu rosnącego zadłużenia lokalu, powódka zdecydowała się na wystąpienie przeciwko pozwanej na drogę sądową, wnosząc w dniu 20 września 2018r. powództwo o eksmisję A. K. (1) z przedmiotowego lokalu. Równocześnie, w dniu 20 września 2018 r. powódka wystąpiła do tut. Sądu z powództwem o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) za okres od czerwca do sierpnia 2018 r. Wyrokiem w pierwszej instancji tut. Sąd w sprawie pod sygn. akt I C 1341/20/

P uznał zasadność roszczenia powódki i zasądził na jej rzecz kwotę 6.996,83 zł za okres od dnia 21 czerwca 2018 r. do dnia 17 sierpnia 2018 r. Apelacja pozwanej od tego wyroku była rozpoznawana przed Sądem Okręgowym w Krakowie pod sygn. akt II Ca 2206/21.

Pozwana wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu dopiero w dniu 31 sierpnia 2019 r. dlatego też powódka zdecydowała się dochodzić odszkodowania również za dalsze okresu bezumownego korzystania z lokalu przez pozwaną, **tj. od dnia 18 sierpnia 2018r. do dnia 31 sierpnia 2019 r.** Powódka we wskazanym wyżej okresie kierowała do pozwanej szereg pism, w których wzywała pozwaną do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 18 sierpnia 2018 r. do 31 sierpnia 2019 r. oraz zapłaty opłat czynszowych, w tym opłat ze media do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) dla Młodych". Pozwana w w/w okresie poza opłatami za prąd nie ponosiła żadnych kosztów utrzymania lokalu i mediów, jak również co oczywiste nie opłacała odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Powódka w w/w. wezwaniach domagała się odszkodowania za każdy miesiąc w wysokości 4.000,00 zł, gdyż na tyle wyceniła rynkowy czynsz jaki mogłaby uzyskać w przypadku wynajęcia lokalu. Jednakże, niniejszym pozwem powódka domaga się odszkodowania w wysokości **2.944,00 zł za każdy miesiąc** z uwagi na fakt, iż ww. postępowaniu dotyczącym zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od czerwca do sierpnia 2018r . pod sygn. akt I C 1341/20/P została przeprowadzona opinia biegłego, który oszacował wartość rynkową czynszu miesięcznie na właśnie taką kwotę. Mimo, iż powódka wycenia możliwość uzyskania czynszu za lokal w wyższej wysokości oraz mając na uwadze rosnące ceny wynajmu zdecydowała się dochodzić roszczenia w wysokości wskazanej przez biegłego, aby usprawnić niniejsze postępowania i wyłączyć konieczność ponownego przeprowadzania dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i mienia ruchomego.

Na kwotę objętą pozwem oprócz kwoty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu składają się również poniesione przez powódkę opłaty za media i opłaty poniesione na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. Na koszty te składają się czynsz dla Spółdzielni Mieszkaniowej w wysokości 829,56 zł za miesiąc wrzesień, październik, listopad, grudzień 2018 r. oraz za miesiąc styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj 2019 r., w wysokości 831,35 zł za miesiąc czerwiec 2019 r. oraz w wysokości 857,90 zł za miesiąc lipiec, sierpień 2019 r. co daje łączną kwotę 10.013,19 zł. Ponadto do wskazanej kwoty doliczono opłatę za wodę na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej za okres dochodzonym pozwem, którą opłaciła powódka, tj. kwotę 1.772,75 zł

W związku z tym całkowita kwota dochodzona pozwem obejmuje:

- odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu **za okres od dnia 18 sierpnia 2018 r. do dnia 31 sierpnia 2019 r.** w łącznej kwocie 36.657,55 zł,
- koszty opłat czynszowych do Spółdzielni Mieszkaniowej w łącznej kwocie 10.013,19 zł
- koszty opłaty za wodę w kwocie 1.772,75 zł, co daje łączną kwotę 48.443,49 zł.

W odpowiedzi na pozew (k. 39-44) pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Pozwana przyznała, iż pozostawała w związku małżeńskim z synem powódki S. K. oraz że wraz z małoletnimi dziećmi tj. K. K. (2) i A. K. (2) zajmowała lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...), który to lokal na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie, Wydział XI Cywilny – Rodzinny, z dnia 2 listopada 2015 r., sygn. akt XIX 369/15, podlegał podziałowi do korzystania przez czas wspólnego zamieszkiwania w nim rozwiedzionych małżonków. Pozwana korzystała jedynie z jednego małego pokoju w przedmiotowym lokalu, zaś w pozostałym zakresie z mieszkania korzystały dzieci pozwanej, a wnuki powódki. Wyżej wskazane korzystanie z lokalu opierało się na zasadzie umowy użyczenia, która nawiązała się per facta concludentia pomiędzy pozwaną i jej dziećmi, a powódką zatem do chwili wydania przedmiotowego lokalu pozwana oraz jej dzieci powinni być traktowani jako samoistni posiadacze w dobrej wierze, a w związku z tym roszczenie powódki na zasadzie art. 229 k.c. uległo przedawnieniu z uwagi na upływ rocznego terminu. Pozwana wskazała, iż umowa użyczenia nie została przez powódkę nigdy wypowiedziana,

albowiem listy jakie wystosowywała powódka zawierały jedynie wezwania do opuszczenia lokalu. Nadto z daleko idącej ostrożności procesowej wskazano, iż pozwana korzystała jedynie z jednego pokoju w przedmiotowym lokalu, albowiem pozostałe pomieszczenia były zajmowane przez dzieci pozwanej oraz jej byłego męża, a syna powódki - S. K., który przez cały okres objęty pozwem przechowywał w lokalu swoje rzeczy osobiste. Mieszkanie przy ul. (...) stanowiło ośrodek życiowy pozwanej od początku trwania związku małżeńskiego ze S. K., tj. od 2002 roku, natomiast jej synów od urodzenia. Ojciec dzieci oraz były mąż pozwanej, a jednocześnie syn powódki nie mieszka wraz z nimi. Przedmiotowy lokal mieszkalny nigdy nie stanowił też jego ośrodka życiowego, bowiem S. K. mieszkał wraz z rodzicami przy ul. (...) w K.. Syn powódki korzystał jednak regularnie z mieszkania przy ul. (...), m.in. w celu spożywania tam alkoholu, czego nie chciał czynić w obecności swojej matki. Od wprowadzenia się do lokalu stanowiącego przedmiot niniejszego postępowaniu pozwana dokonywała w nim licznych nakładów, tak że jego obecna substancja stanowi odzwierciedlenie działalności pozwanej. Małżonkowie K. około 2011/2012 roku otrzymali od rodziców pozwanej darowiznę w kwocie 70 tys. zł z przeznaczeniem na przedmiotowy lokal. Ponadto pozwana zawarła umowę kredytową w mBanku na remont nieruchomości, który to kredyt był spłacany wyłącznie przez nią. Pozwana czyniła te nakłady z uwagi na fakt, iż teściowie deklarowali zawsze, iż mieszkanie przy ul. (...) zostanie przekazane w przyszłości ich wnukom, tj. K. i A. K. (2). W trakcie trwania związku małżeńskiego A. K. (1) i S. K. syn powódki, ani ona sama nigdy nie przyczyniali się do zaspokajania potrzeb finansowych małoletnich dzieci i wnuków. S. K. nie przekazywał pozwanej żadnych pieniędzy, a przez czas zatrudnienia pozwanej w jego firmie nie płacił jej żadnego wynagrodzenia argumentując, iż: pozwana musi się zadowolić tym, iż może mieszkać w lokalu należącym do jego rodziców. Następnie w trakcie postępowania rozwodowego, w ramach którego wydane zostało postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia alimentów na małoletnich synów pozwanej, jak i po wydaniu powołanego wyroku rozwodowego, S. K. nigdy nie uiszczal na rzecz synów żadnych alimentów, za wyjątkiem jednej raty w wysokości 1.200 zł, którą zapłacił w maju bądź czerwcu 2018 r.

Wskazano, iż choć pozwana wywiązuje się w całości ze swoich obowiązków rodzicielskich wobec małoletnich dzieci i wnuków powódki, dba o ich wychowanie i zaspokojenie wszelkich potrzeb życiowych, to ze strony powódki oraz jej syna spotyka się obecnie wyłącznie z pogardą i wrogością. W sierpniu 2018 r. doszło nawet do sytuacji, iż S. K. podczas wyjazdu wakacyjnego pozwanej wraz z dziećmi wszedł do mieszkania przy ul. (...), wyniósł z niego wszystkie ruchomości, które tam się znajdowały - łącznie z podręcznikami, czy przyborami szkolnymi synów, a następnie dokonał wymiany zamków do drzwi wejściowych w lokalu. O swoich zamiarach nie informował oczywiście ani pozwanej, ani własnych dzieci. Pozwana po powrocie z wakacji nie mogła dostać się do mieszkania w związku z czym wezwała na miejsce Policję oraz ślusarza, z pomocą których A. K. (1) wraz z synami mogła w sposób faktyczny przywrócić utracone posiadanie nieruchomości. W międzyczasie S. K. zawarł też umowę najmu tego lokalu z osobami trzecimi, które nękały pozwaną a jako że byli to, używając eufemizmu, dobrze zbudowani mężczyźni, pozwana obawiała się o bezpieczeństwo zarówno swoje, jak i dzieci. W związku z tym faktem pozwana ponownie zmuszona była do zwrócenia się o pomoc do funkcjonariuszy Policji. W końcu A. K. (1) otrzymała wiadomość SMS-ową od powódki, iż będzie mogła odebrać rzeczy zabrane z mieszkania w siedzibie firmy transportowej. Kiedy pozwana udała się we wskazane miejsce okazało się, że pozostawiona została tam wyłącznie nikła część ruchomości znajdujących się uprzednio w lokalu. Pozwana w chwili obecnej prowadzi własną działalność gospodarczą w zakresie kosmetyki, (która to branża w okresie pandemii (...)2 przeżywa stagnacje) uzyskując wynagrodzenie w wysokości 4000 zł. Pozwana samodzielnie musi utrzymać zarówno siebie, jak i synów: 18-letniego K. oraz 15-letniego A.. Dochody pozwanej w sposób oczywisty wystarczają wyłącznie na zaspokojenie absolutnie podstawowych potrzeb ww. trójki osób. W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych przedmiotowe powództwo - w obecnej sytuacji życiowej pozwanej oraz jej małoletnich dzieci (wnuków powódki) - ocenić należy jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. i jako takie winno ulec oddaleniu

W piśmie z dnia 13 maja 2022 r. (k. 74-79) powódka, ustosunkowując się do zarzutu pozwanej przedawnienia żądania wobec upływu roku od dnia wydania powódce lokalu podniosła, iż pozwana błędnie kwalifikuje roszczenie powódki jako mające swoje źródło w art. 224 bądź 225 k.c., a w związku z tym niezasadnie do roszczenia powódki stosuje termin przedawnienia z art. 229 § 1 k.c. zgodnie z którym 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. Jednocześnie, pozwana błędnie wskazuje, iż w przypadku roszczenia powódki nie mamy do czynienia ze świadczeniem okresowym. Pozwany podkreślił, iż podstawę roszczenia powódki stanowi art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172). Zgodnie z przywołanym przepisem osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, Ponadto, jak wskazuje ust. 2 przywołanego przepisu odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Odszkodowanie, którego dochodzi w niniejszym postępowaniu powódka, którego źródłem jest art. 18 ust. 1 Ustawy należy odróżnić od roszczenia o wynagrodzenie na podstawie art. 224 lub 225 k.c. Odszkodowanie, o którym mowa w cytowanej wyżej ustawie będzie przysługiwało właścicielowi wobec byłego lokatora, natomiast w przypadku braku uprzednio tytułu prawnego do lokalu, właścicielowi będzie przysługiwało roszczenie z art. 224 lub 225 k.c. W niniejszym postępowaniu mamy do czynienia z odszkodowaniem właściciela wobec byłego lokatora. Nie ulega wątpliwości, iż pozwana w początkowym okresie zamieszkania w lokalu powódki posiadała tytuł prawny do lokalu, jednakże utraciła go w wyniku wypowiedzenia umowy przez powódkę i wezwania pozwanej do opuszczenia lokalu. W sprawie dotyczącej tożsamego stanu faktycznego, w której powódka dochodziła odszkodowania za wcześniejsze okresy Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy w uzasadnieniu wyroku z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie pod sygn. akt II Ca 2206/21 wskazał, że powódkę i pozwaną łączyła umowa nienazwana, zbliżona w swojej treści do umowy użyczenia. Jak wskazał Sąd podstawową przyczyną jej zawarcia był związek emocjonalny istniejący między mężczyzną a kobietą, w wyniku czego rodzice jednego ze współmałżonków udzielają drugiemu współmałżonkowi (w tym wypadku pozwanej) mieszkania. Jednocześnie Sąd Okręgowy w Krakowie wskazał, iż przedmiotowej umowy nie można byłoby zakwalifikować jako umowy użyczenia, gdyż powodowałoby to problemy z jej wypowiedzeniem. Sąd Okręgowy w Krakowie przyjął, iż w tym wypadku należy pomocniczo stosować przepisy dotyczące umowy najmu, które przewidują możliwość jej wypowiedzenia. Jak wskazał Sąd, pismo powódki z dnia 18 czerwca 2018 r. stanowiło wypowiedzenie stosunku prawnego łączącego strony na mocy którego pozwana zamieszkiwała w lokalu należącym do powódki. Zatem, jak wynika z powyższego w niniejszej sprawie do momentu wypowiedzenia umowy przez powódkę, pozwanej przysługiwał tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, a zatem należy ją traktować jako lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w konsekwencji czego roszczenie powódki jak zostało to już podkreślone oparte jest na przepisach tej ustawy, nie zaś na regulacjach zawartych w kodeksie cywilnym. Na powyższe wskazał również Sąd Najwyższy podkreślając, iż „artykuł 18 ust. 1 u.o.p.l. ma zastosowanie do tych osób zajmujących lokal, które wcześniej legitymowały się prawnorodzinnym lub obligacyjnym tytułem do zajmowania lokalu, innym niż najem.”(Wyrok SN(7) z 25.04.2018 r., III CA 1/18, LEX nr 2508080.)

W dalszej kolejności pozwana wskazała, iż wobec błędnego zakwalifikowania roszczenia powódki pozwana nieprawidłowo wskazuje, iż nie mamy do czynienia ze świadczeniem okresowym. Fakt, iż pozwana dochodzi łącznej kwoty w wysokości 48.443,49 zł nie powoduje, iż odszkodowanie należne powódce na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie ma charakteru świadczenia okresowego. Powódka wyłącznie zsumowała wszystkie okresy, aby móc określić łączną kwotę należnego odszkodowania. Nie ulega jednak wątpliwości, iż „określone w art. 18 ust. 1 ustawy z 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego roszczenia odszkodowawcze przedawniają się w terminie trzyletnim, przewidzianym w art. 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe.” (Wyrok SN z 7.03.2014 r., IV CNP 33/13, LEX nr 1438649., tak też m.in. wyrok SA w Krakowie z 20.01.2015 r., I ACa 1494/14, Wyrok SN z 18.05.2012 r., IV CSK 490/11). Zatem roszczenie powódki przedawniałoby się wraz z upływem trzech lat, a więc wraz z końcem roku 2022, gdyż powódka dochodzi odszkodowania za okres od sierpnia 2018 r. do sierpnia 2019 r. Mając na uwadze fakt, iż Powódka wniosła pozew w dniu 30 grudnia 2021 r. nie można przyjąć, aby doszło do przedawnienia jej roszczenia. Niesłusznie bowiem wskazuje pozwana, iż w niniejszej sprawie winien znaleźć zastosowanie art. 229 § 1 k.c. ustanawiający roczny termin dochodzenia roszczeń w sytuacji zwrotu rzeczy. Przepis ten ma zastosowanie w przypadku żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy opartego na art. 224 lub 225 k.c. i w sytuacji, w której mielibyśmy do czynienia z osobą nie posiadającą uprzednio tytułu prawnego do lokalu. Natomiast do roszczenia powódki zastosowanie znajdzie przepis art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

i o zmianie Kodeksu cywilnego, który wiąże się z trzyletnim okresem przedawnienia i nie ulega niejako „skróceniu”, gdyż art. 229 § 1 k.c. nie znajdzie zastosowania, (tak m.in. P. S., M. K., Bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego - roszczenia właściciela, ich charakter i terminy przedawnienia, (...), s: 63) Na kwestię rozróżnienia roszczenia z art. 224 lub 225 k.c. oraz roszczenia z art. 18 ust. 1 Ustawy wskazywał również Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 8 listopada 2019 r. III CZP 28/19 rozstrzygnął w kwestii legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa wskazując, iż „roszczenie przewidziane w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.) przysługuje osobie będącej właścicielem lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 tej ustawy w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu.”(Uchwała SN z 8.11.2019 r., III CZP 28/19, OSNC 2020, nr 6, poz. 49.).

Bezsporne w sprawie były następujące okoliczności:

K. K. (1) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w K. o powierzchni użytkowej 88,5 m².

A. K. (1) i syn powódki S. K. pozostawali w związku małżeńskim w okresie od dnia 6 lipca 2002 roku do dnia 14 grudnia 2015 roku. Z małżeństwa tego pochodzi dwóch synów K. K. (2), urodzony w (...) roku oraz A. K. (2), urodzony w (...) roku.

Powyższy stan faktyczny Sąd ocenił jako bezsporny na podstawie art. 229 i 230 k.p.c.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwem, który początkowo został zarejestrowany pod sygn. I C 2495/18/P, powódka K. K. (1) domagała się zapłaty na swoją rzecz od pozwanej A. K. (1) kwoty w wysokości 15.504,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz kosztami postępowania. W toku posiedzenia Sądu w dniu 14.03.2019 roku powódka doprecyzowała, iż domaga się kwoty 15.504,19 zł tytułem opłat za media oraz opłat należnych Spółdzielni Mieszkaniowej a także tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego za okres 3 miesięcy: czerwiec, lipiec i sierpień 2018 roku. W uzasadnieniu żądania wskazała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K.. We wrześniu 2015 roku ponownie udostępniła ów lokal swojemu synowi oraz jego żonie i dzieciom do wspólnego zamieszkania a z tego tytułu nie pobierała żadnych opłat. Wskazała, iż małżeństwo syna zostało rozwiązane wyrokiem rozwodowym lecz pomimo to byli małżonkowie nadal zajmowali lokal, do dnia 4 maja 2018 roku, użytkując go w sposób wskazany przez Sąd. W wyniku nałożonego na jej syna środka zapobiegawczego w postaci nakazu opuszczenia w/w lokalu, pozwana doprowadziła do konieczności wyprowadzenia się z lokalu S. K. (środek został uchylony w dniu 20.07.2018 roku). Z uwagi na powyższe, powstała sytuacja, w której powódka nie mogła już tolerować dalszego zamieszkiwania przez pozwaną w jej lokalu, tym bardziej, że pozwana nie poczuwała się do zapłaty jakichkolwiek opłat za lokal. Powódka wskazała, że zadłużenie lokalu względem Spółdzielni wynosi 3.574,99 zł. W konsekwencji, wezwaniami z dnia 18.06.2018 roku powódka wezwała pozwaną oraz jej małoletnich synów do opuszczenia i opróżnienia z rzeczy osobistych lokalu przy ul. (...) w K.. Pismem z dnia 20.08.2018 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za miesiące czerwiec oraz lipiec 2018 roku w łącznej kwocie 8.000 zł., gdyż ustaliła stawkę za bezumowne korzystanie na 4.000 zł miesięcznie – według średnich cen rynkowych. Oszacowanie opłaty na kwotę 4.000 zł wynikało z wielkości mieszkania (88,5 metra kw.) oraz jego dobrego stanu w porównaniu do ofert rynkowych wynajmu mieszkań mniejszych, które oscyływały w granicach 3.000 zł. Kolejnym pismem z dnia 01.09.2018 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za wrzesień 2018 roku w wysokości 4.000 zł oraz zaległości wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w wysokości 3.504,19 zł (łącznie 7.504,19 zł). Wobec braku zapłaty i jednoczesnego dalszego zajmowania lokalu, w dniu 20.09.2018 roku powódka wniosła pozew o eksmisję A. K. (1) z przedmiotowego lokalu.

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2019 r., sygn. I C 2495/18/P, Sąd I instancji oddalił powództwo wskazując, iż roszczenie nie może zostać uwzględnione z uwagi na treść art. 5 kodeksu cywilnego. Sąd wskazał, iż godnie z treścią art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem

tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Treść zasad współżycia społecznego nie jest zdefiniowana, należy jednak przyjąć, że odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa, toteż przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 stycznia 1999 roku, I CKN 971/97, OSNC 1999/10/168 i w wyroku z dnia 4 października 2001 roku, I CKN 458/00, Lex nr 52717). Oceniając powództwo w świetle powyższych zasad Sąd miał na uwadze, iż lokal przy ul. (...) w K. zajmowany był przez pozwaną i jej synów (a do 2015 także przez ich męża i ojca a syna powódki) nieprzerwanie od 2002 roku, na warunkach odbiegających od zasad wolnorynkowych. Pozwana i syn powódki stanowili wówczas rodzinę a za zajmowany lokal nie uiszczali opłat na rzecz powódki i niewątpliwie mieszkanie przy ul. (...) traktowali jako swój dom. Małżeństwo A. i S. K. poczyniło znaczne nakłady na ów lokal, remontując go i wyposażając w znacznej części ze środków pochodzących z majątku odrębnego pozwanej. Przeznaczenie na ten cel kwoty 70.000 zł otrzymanej od rodziców pozwanej wynikało niewątpliwie z faktu, iż zarówno pozwana, jak i jej ówczesny mąż, pozostawali w przekonaniu o swoim docelowym zamieszkiwaniu w owym lokalu, zajmowanym także przez ich synów a wnuki powódki. W kontekście rozpadu małżeństwa S. i A. K. (1) powódka niewątpliwie miała prawo dokonać zmian w dotychczasowym sposobie korzystania przez pozwaną z lokalu, niemniej ocena postępowania powódki względem byłej synowej i wnuków nosi w ocenie Sądu znamiona działań odwetowych, nie mieszczących się w katalogu norm moralnych zasługujących na aprobatę. Po pierwsze Sąd miał na uwadze, że pierwsze wezwanie do opuszczenia zajmowanego lokalu powódka wystosowała do pozwanej w czerwcu 2018 roku i równocześnie od tego momentu rozpoczęła naliczanie pozwanej opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, ustalając przy tym stawkę na poziomie cen rynkowych, będących poza zasięgiem pozwanej. Wobec nieprzerwanego zajmowania lokalu od 2002 roku, zainwestowania w ów lokal środków otrzymanych od rodziców a także pochodzących z zaciągniętego kredytu, pozwana nie mogła się tego spodziewać. Niewątpliwie też posiadane przez nią wówczas środki finansowe nie pozwalały na wynajem innego lokalu na wolnym rynku. Sąd Rejonowy wskazał, iż zamieszkiwanie wraz z dziećmi w dotychczasowym lokalu stanowiącym centrum życiowe pozwanej i jej dzieci nie było wymierzone w prawa powódki ani nie było próbą zaoszczędzenia środków na cel wynajmu innego lokalu. Przy ocenie możliwości zastosowania art. 5 k.c., w przypadku bardzo częstego konfliktu wartości, Sąd powinien wyjaśnić, którym wartościom i ze względu na jakie okoliczności przyznaje pierwszeństwo. W ocenie Sądu Rejonowego prawo powódki do otrzymania odszkodowania z tytułu przysługującego jej prawa własności stoi w kolizji z prawem synów pozwanej, a wnuków powódki, do zamieszkiwania w godnych warunkach i otrzymywania należnych im środków finansowych i tą ostatnią wartość Sąd uznaje za priorytetową. Sąd miał też na uwadze, iż w kontekście zaistniałej sytuacji rodzinnej, pozwana nigdy nie negocjowała praw powódki do lokalu i była gotowa wydać powódce lokal w sytuacji pozyskania dla siebie i dzieci innego miejsca zamieszkania, do czego ostatecznie doszło z końcem sierpnia 2019 roku. Uwzględnienie roszczenia doprowadziłoby do naruszenia fundamentalnej zasady współżycia społecznego, jaką jest zasada poszanowania wzajemnych praw i obowiązków, przy nie czerpaniu korzyści kosztem innej osoby. W konsekwencji roszczenie strony powodowej w ustalonych okolicznościach faktycznych było, zdaniem Sądu Rejonowego, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie podlega oddaleniu.

Na skutek apelacji wniesionej przez powódkę Sąd II instancji wyrokiem z dnia 15 czerwca 2020 r. sygn. II Ca 613/20, uchylił wyrok Sądu Rejonowego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W ocenie Sądu Okręgowego żądanie zapłaty odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego nie może zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego z tego powodu, że dochodzący tego roszczenia żąda zapłaty od chwili, w której ustaje tytuł prawny do korzystania z lokalu. Sąd Rejonowy w sposób nieuprawniony przeniósł odpowiedzialność na powódkę za postępowanie jej syna i to zarówno w aspekcie odpowiedzialności cywilnoprawnej jak i karnej. Fakt nieuiszczania alimentów na rzecz wnuków powódki przez jej syna nie obciąża powódki, o ile nie można stwierdzić istnienia jej obowiązku alimentacyjnego, czego nawet sam Sąd pierwszej instancji nie stwierdził. Również czyny zabronione popełniane przez syna powódki nie mogą automatycznie rodzic po jej stronie odpowiedzialności skutkującej uznaniem, że jej roszczenie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Co się zaś tyczy kwestii wymiany zamków i naruszenia posiadania oraz wywiezienia z mieszkania rzeczy pozwanej, co miało miejsce w sierpniu, to sytuację tę należy rozpatrywać w kontekście samego istnienia obowiązku zapłaty odszkodowania za

zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a nie naruszenia zasad współżycia społecznego. Niepodzielenie przez Sąd Okręgowy stanowiska Sądu pierwszej instancji co do istnienia podstaw do zastosowania art. 5 k.c. w okolicznościach niniejszej sprawy spowodowało, iż zachodziła konieczność uchylecia wyroku i przekazania sprawy do podobnego rozpoznania wobec nierozpoznania istoty sprawy.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w wyroku z dnia 21 lipca 2021 r., sygn. I C 1341/20/P, zasądził od pozwanej A. K. (1) na rzecz powódki K. K. (1) kwotę 6.996,83 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 września 2018 roku do dnia zapłaty a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy ustalił, w oparciu o opinię biegłego, że wysokość czynszu możliwego do uzyskania na wynajem lokalu przy ul. (...) w K. w okresie od dnia 21 czerwca 2018 roku do dnia 17 sierpnia 2018 roku wynosi 5.495,00 zł. Zdaniem Sądu Rejonowego ponownie rozpoznającego sprawę - dla oceny roszczeń powódki z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należało ustalić, czy i ewentualnie o jakim charakterze łączył strony postępowania stosunek prawny regulujący kwestię korzystania przez pozwaną z lokalu położonego w K. przy ul. (...). Koniecznym było również ustalenie okresu, za jaki należałoby się powódce ewentualne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kontekście doręczenia wezwania do wydania lokalu oraz wydarzeń z dnia 17 sierpnia 2018 roku. Zdaniem Sądu Rejonowego bezspornym było, że w początkowym okresie pozwana zamieszkiwała przedmiotową nieruchomość za akceptacją powódki. W owym czasie pozwana pozostawała w związku z małżeńskim z synem powódki - S. K.. W tym okresie pozwana zajmowała przedmiotowy lokal nie regulując na rzecz powódki żadnej kwoty pieniężnej ani też innych świadczeń, stanowiących jakiegokolwiek wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. Stan ten utrzymywał się również w okresie, gdy pozwana pozostała w przedmiotowym lokalu z małoletnimi synami, a syn powódki ponownie wprowadził się do rodziców opuszczając jednocześnie lokal położony przy ul. (...) w K.. Nawet po wyprowadzce syna z przedmiotowego lokalu, powódka nie domagała się od pozwanej żadnej zapłaty z tytułu korzystania z ww. nieruchomości. Z uwagi na istniejący pomiędzy stronami konflikt rodzinny, charakter uzgodnień dotyczących korzystania z w/w lokalu był trudny do ustalenia. Chociaż zgoda na zajmowanie przez pozwaną przedmiotowego lokalu po stronie powódki nie przybrała żadnego formalnego charakteru, to godziła się ona na zamieszkiwanie pozwanej wraz z synami w tej nieruchomości z uwagi na w/w ustalenia oraz charakter powiązań rodzinnych. Sprzeciw powódki przeciwko dalszemu nieodpłatnemu zamieszkiwaniu przybrał określoną formę dopiero w piśmie z dnia 18 czerwca 2018 roku, kiedy to powódka wezwała pozwaną do opuszczenia w/w lokalu. Wcześniej powódka, pomimo że pozostawała wyłącznym właścicielem w/w nieruchomości, do czerwca 2018 roku nie zgłaszała żadnych formalnych zastrzeżeń co do zajmowania lokalu przez pozwaną. Pozwana natomiast dbała o jego należyty stan, a nawet czyniła określone nakłady w celu utrzymania go w dobrej kondycji. W kontekście powyższego, w ocenie Sądu Rejonowego należało przyjąć, że powódka, kierując do pozwanej pismo z dnia 18 czerwca 2018 roku, które zostało przez nią odebrane w dniu 21 czerwca 2018 roku, w sposób wyraźny i jasny sformułowała swój sprzeciw odnośnie dalszego zajmowania w/w nieruchomości przez pozwaną i jej synów. Tym samym pozwana utraciła jakąkolwiek możliwość zajmowania tego lokalu nieodpłatnie. Właściciel jest bowiem uprawniony do cofnięcia zgody na korzystanie z lokalu w sposób dotychczasowy, co też powódka uczyniła pismem z dnia 18 czerwca 2018 roku, domagając się od pozwanej opuszczenia lokalu, a następnie żądając wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. W świetle powyższego od dnia otrzymania pisma z dnia 18 czerwca 2018 roku, a więc od dnia 21 czerwca 2018 roku pozwana nie była uprawniona do zajmowania lokalu w sposób nieodpłatny, albowiem wobec wyrażenia sprzeciwu przez powódkę odnośnie takiego stanu rzeczy, zajmowanie przez powódkę lokalu odbywało się bez podstawy prawnej. Zgodnie z art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 251 k.c. uprawnionemu z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należy się odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza w złej wierze, dlatego od tego momentu pozwana zobowiązana była płacić powódce wynagrodzenie w wysokości równej czynszowi, jaki mogłaby uzyskać gdyby przedmiotowy lokal wynajęła. W ocenie Sądu żądanie powódki było zasadne do kwoty 6.996,83 zł, tj. za okres korzystania przez pozwaną z nieruchomości bez tytułu prawnego, który obejmował okres od 21 czerwca 2018 roku (doręczenia pozwanej pisma z dnia 18 czerwca 2018 roku) do 17 sierpnia 2018 roku. Końcowy okres, za który należne jest powódce wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd przyjął na dzień 17 sierpnia 2018 roku z uwagi na fakt, że wskutek postępowania powódki i jej syna wobec pozwanej, które polegało na wtargnięciu do mieszkania i zabrania z niej wszystkich ruchomości łącznie z wyposażeniem, pozwana de facto została pozbawiona możliwości korzystania z lokalu. Jeśli więc pozwana

nie miała możliwości korzystania z nieruchomości z przyczyn leżącej po stronie powódki, to trudno przyjmować by była zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek wynagrodzenia za korzystanie z lokalu za okres, który nastąpił od dnia 17 sierpnia 2018 roku. Przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie Sąd oparł się przede wszystkim na opinii biegłego, który wskazał, że wysokość czynszu możliwego do uzyskania na wynajem lokalu przy ul. (...) w K. w okresie od dnia 21 czerwca 2018 roku do dnia 17 sierpnia 2018 roku wynosi 5.495,00 zł.

Apelacje od tego wyroku wniosły obie strony. Ostatecznie Sąd II instancji zmienił wyrok Sądu Rejonowego z dnia 21 lipca 2021 r., sygn. I C 1341/20/P, i oddalił powództwo K. K. (1).

W uzasadnieniu wyroku z dnia 24 lutego 2022 r., sygn. II Ca 2206/21, Sąd Okręgowy wskazał, iż należało ustalić jaka umowa łączyła strony. W przypadku zamieszkiwania małżonków w mieszkaniu stanowiącym odrębny majątek jednego z nich albo w mieszkaniu stanowiącym majątek rodziców jednego z nich, część doktryny i orzecznictwo skłania się do poglądu, że jest to umowa użyczenia. Sąd Okręgowy nie podzielił tego poglądu i przyjął, że jest to umowa nienazwana, która w swej treści jest zbliżona do umowy użyczenia. Jest to umowa gdzie podstawową przyczyną (causa) jej zawarcia jest związek emocjonalny istniejący pomiędzy mężczyzną i kobietą. W takim przypadku jeden z małżonków lub rodzice jednego z małżonków udzielają współmałżonkowi lub synowej (zięciowi) mieszkania, do tego aby oni wspólnie w nim mieszkali i wychowywali dzieci. Do tej umowy nie będzie miał zastosowania art. 711 k.c., a nakłady z art. 719 k.c. rozliczane są jako nakłady z majątku wspólnego na majątek odrębny (jeżeli właścicielem jest jeden z małżonków). Zakwalifikowanie omawianej umowy jako umowy użyczenia powodowałoby problemy z jej wypowiedzeniem. Art. 716 k.c. jest bowiem przepisem bezwzględnie obowiązującym (por. „wyrok SA w Białymstoku z 26.04.2007 r., I ACa 156/07, LEX nr 283445.”). Zakwalifikowanie omawianej umowy jako umowy nienazwanej pozwala na zastosowanie wypowiedzenia jako sposobu rozwiązania umowy. Przy zawieraniu przedmiotowej umowy nigdy nie jest określany sposób rozwiązania umowy. W sposób dorozumiany należy przyjąć, że taka umowa trwa tak długo jak trwa związek małżeński, przy czym ustanie związku małżeńskiego automatycznie nie powoduje ustania umowy. Wynika to z tego, że mimo ustania związku małżeńskiego mogą zamieszkiwać w tym lokalu mieszkalnym dzieci, które powiązane są węzłem pokrewieństwa z właścicielem mieszkania. Co więcej na właścicielu mieszkania może spoczywać obowiązek alimentacyjny wobec dzieci, który może się realizować właśnie poprzez zapewnienie im miejsca zamieszkania. Z tego względu należało przyjąć, że niezbędną przesłanką do rozwiązania umowy jest jej wypowiedzenie. Oczywiście nikt przy zawieraniu tej umowy nie myśli o ustalaniu terminów ewentualnego wypowiedzenia albowiem w zasadzie nikt nie zakłada, że kiedykolwiek dojdzie do rozwiązania tej umowy. Przy określeniu terminu wypowiedzenia – w drodze analogii - należy odnieść się do typowym terminów umów najbardziej do niej zbliżonych. Umową najbardziej zbliżoną do tej nienazwanej umowy jest umowa użyczenia (niektórzy wręcz kwalifikują omawianą umowę jako umowę użyczenia). Problem jednak w tym, że umowa użyczenia w ogóle nie zawiera żadnych terminów wypowiedzenia. Typową umową regulującą zasady udostępniania lokalu mieszkania osobom trzecim przez właściciela jest umowa najmu lokalu. Z tego też względu właśnie w ramach tej umowy należy poszukiwać terminów wypowiedzenia. Takim podstawowym terminem jest termin 3 miesięcy z art. 688 k.c. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172) pojawiają się inne terminy tj. 6 miesięczne, 1 miesięczne, 3 letni, 7 dni, a nawet możliwość wypowiedzenia bez terminu, ale dotyczy to szczególnych sytuacji jak np. nieprawidłowe korzystanie z lokalu, przy najmie okazjonalnym, przy lokalu socjalnym (uzyskanie tytułu prawnego do innego lokalu). W ocenie Sądu żaden z tych terminów nie może być uznany za podstawowy termin wypowiedzenia. Termin 3 miesięczny wydaje się więc być terminem podstawowym i ten termin powinien mieć zastosowanie do przedmiotowej nienazwanej umowy w drodze analogii do art. 688 k.c. Z jednej strony jest to wystarczający długi termin, aby zamieszkujący lokal mógł spokojnie znaleźć inny lokal do zamieszkania, nie działając pod presją chwili, a z drugiej strony jest to wystarczająco krótki termin, aby właściciel mógł poczekać, aż zamieszkujący opuści lokal. W ten sposób można znaleźć bilans pomiędzy dwoma konstytucyjnymi zasadami tj. ochrony rodziny (art. 18 Konstytucji), a ochroną własności (art. 21 Konstytucji). Sąd Okręgowy zaznaczył, iż pisma powódki z dnia 18 czerwca 2018r. pozwana A. K. (1) odebrała w imieniu swoim i dzieci w dniu 21.06.2018 r. To pismo należy zakwalifikować jako wypowiedzenie. **Dopiero zatem w tej dacie rozpoczął się bieg terminu wypowiedzenia umowy, który zakończył się 30 września 2018 r.** W okresie objętym żądaniem pozwu tj. czerwiec 2018 r – sierpień 2018 r. pozwanej A. K. (1) w dalszym ciągu przysługiwał tytuł prawny do lokalu przy ul (...),

a tym samym żądanie zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w tym okresie nie znajduje podstaw faktycznych i prawnych.

Sąd Okręgowy podzielił dodatkowo ustalenia Sądu Rejonowego, według których w dniu 17 sierpnia 2018 roku pozwana wróciła z wyjazdu wakacyjnego i zorientowała się, że powódka oraz S. K. podczas jej nieobecności weszli do spornego mieszkania, wynieśli z niego wszystkie ruchomości, łącznie ze sprzętami AGD i RTV, a następnie wymienili zamki w drzwiach wejściowych. Z uwagi na fakt, że z lokalu zabrano większość elementów podstawowego wyposażenia, w tym np. pościel i naczynia, normalne użytkowanie mieszkania nie było możliwe. Sąd Okręgowy stwierdził zatem, że zasadnym było uwzględnienie tej okoliczności przy ustalaniu należnego K. K. (1) wynagrodzenia.

/dowód: akta sprawy I C 2495/18/P, II Ca 613/20, I C 1341/20/P, II Ca 2206/21/

W okresie objętym żądaniem pozwu w niniejszej sprawie tj. **od dnia 18 sierpnia 2018 r. do dnia 31 sierpnia 2019 r.** pozwana zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) w K. wraz z małoletnimi synami A. K. (2) i K. K. (2). W dniu 17 sierpnia 2018 roku pozwana wróciła do zajmowanego przez nią mieszkania z wyjazdu wakacyjnego. Wówczas zorientowała się, że powódka wraz z synem podczas nieobecności pozwanej weszli do mieszkania przy ul. (...) w K., wynieśli z niego wszystkie ruchomości, które się tam znajdowały, łącznie z rzeczami dzieci oraz wszelkimi sprzętami AGD i RTV, a następnie dokonali wymiany zamków do drzwi wejściowych w lokalu. Po powrocie z wakacji pozwana nie mogła dostać się do mieszkania, w związku z czym wezwała na miejsce Policję oraz ślusarza, za pomocą których wraz z synami mogła w sposób faktyczny przywrócić utracone posiadanie nieruchomości. Z uwagi na fakt, że z przedmiotowego lokalu zostały zabrane wszystkie rzeczy, łącznie z pościelą i wyposażeniem kuchni, normalne użytkowanie mieszkania było utrudnione, choć pozwana z dziećmi mieszkała tak jeszcze ponad rok, a wyprowadziła się ostatecznie z przedmiotowego lokalu pod koniec sierpnia 2019 roku.

/dowód: zeznania świadka M. C., k. 62-63; zeznania świadka T. C., k. 64; zeznania świadka A. A., k. 64-66; zeznania świadka K. G., k. 105-106; zeznania świadka M. G., k. 106-108; zeznania pozwanej, k. 111-114/

Pismami z dnia 2.10.2018 r., z dnia 10.12.2018 r., z dnia 14.01.2019 r., z dnia 10.02.2019 r., z dnia 3.04.2019 r., 29.07.2019 r. z dnia 30.09.2019 r., powódka wzywała pozwaną do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu za okres wrzesień 2018 r. oraz za okres listopada 2018 r. – sierpień 2019 r., jak również do zapłaty opłat czynszowych do Spółdzielni Mieszkaniowej oraz za media.

/dowód: pisma z dnia 2.10.2018 r., z dnia 10.12.2018 r., z dnia 14.01.2019 r., z dnia 10.02.2019 r., z dnia 3.04.2019 r., 29.07.2019 r. z dnia 30.09.2019 r., k. 12-21/

W dniu 31 stycznia 2019 r. powódka przelała na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. kwotę 818,53 zł jako czynsz za styczeń 2019 r. W dniu 28 grudnia 2019 r. powódka przelała na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. kwotę 1.720 zł jako należność za listopad/grudzień 2018 r., w tym odsetki w wys. 45 zł. W dniu 29 listopada 2018 r. powódka przelała na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. kwotę 4.420,24 zł tytułem zadłużenia za lokal mieszkalny, w tym odsetki w wys. 33,37 zł. Dodatkowo powódka zapłaciła na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. za luty 2019 r. – kwotę 820 zł; za marzec 2019 – kwotę 820 zł; za kwiecień 2019 – kwotę 1.000 zł; za maj 2019 – kwotę 1.000 zł; za czerwiec 2019 – kwotę 1.000 zł; za lipiec 2019 – kwotę 1.000 zł; za sierpień 2019 – kwotę 1.000 zł.

/dowód: przelew z dnia 21.01.2019 r., k. 22; przelew z dnia 28.12.2018 r., k. 23; przelew z dnia 29.11.2018 r., k. 24; potwierdzenia wpłat, k.25/

Z pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. z dnia 18.02.2019 r. wynika, iż lokal przy ul. (...) w K. miał niedopłatę za wodę za okres 1.07.2018 do 31.12.2018 r. w kwocie 946,05 zł. Z pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. z dnia 12.08.2019 r. wynika, iż lokal przy ul. (...) w K. miał niedopłatę za wodę za okres 1.01.2019 do 30.06.2019 r. w kwocie 1.073,25 zł.

/dowód: pismo z dnia 18.02.2019 r., k. 26; pismo z dnia 12.08.2019 r., k. 29/

Z pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. z dnia 22.05.2019 r. wynika, iż od dnia 1.06.2019 r. uległa zmianie cena wody i odprowadzania ścieków z kwoty 10,15 zł/m³ na 10,34 zł/m³ oraz cena abonamentu za wodomierz główny z kwoty 0,18 zł/miesięcznie na 0,19 zł/miesięcznie. Z wyliczenia zawartego w tym piśmie wynikało, iż kwota do zapłaty na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. za lokal przy ul. (...) w K. wynosi 831,35 zł.

Z pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. z dnia 27.06.2019 r. wynika, iż od dnia 1.07.2019 r. uległa zmianie stawka odpisu na Fundusz (...) dla lokali mieszkalnym z kwoty 1,80 zł/m² na 2,10 zł/m². Z wyliczenia zawartego w tym piśmie wynikało, iż kwota do zapłaty na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. za lokal przy ul. (...) w K. wynosi 857,90 zł.

/dowód: pismo z dnia 22.05.2019 r., k. 27; pismo z dnia 27.06.2019 r., k. 28/

Wysokość czynszu możliwego do uzyskania na wynajem lokalu przy ul. (...) w K. w okresie od dnia 1 października 2018 roku do dnia 31 sierpnia 2019 roku wynosi 27.588 zł (2.508 zł/miesięcznie), przy uwzględnieniu, iż lokal jest nieumeblowany.

/dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości P. P., k. 127-145, ustne wyjaśnienia biegłego – k. 170-171 /

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, a także zeznań świadków i stron postępowania oraz opinii biegłego.

Treść i wiarygodność w/w dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu. Nie była również kwestionowana przez żadną ze stron, dlatego Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić im wiary.

Dodatkowo, jeśli chodzi o ustalenia dokonane w sprawach I C 2495/18/P, II Ca 613/20, I C 1341/20/P, II Ca 2206/21 oraz wynikających z prawomocnych wyroków Sądów II instancji i ich uzasadnień Sąd rozpoznający niniejszą sprawę był nimi związany. Prawomocny wyrok pociąga za sobą tzw. prekluzję faktów (prekluzję twierdzeń o okolicznościach faktycznych). Prekluzja ta wyklucza dopuszczalność dalszego dążenia do odmiennego rozstrzygnięcia sprawy na podstawie faktów, które istniały w czasie, gdy toczyło się uprzednie postępowanie, i mieściły się w granicach podstawy prawomocnie osądzzonego żądania. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 listopada 1954 r., I CO 41/54 (OSN 1956, nr 1, poz. 3), „[...] wyrok prawomocny ma ten skutek, że prekluduje cały materiał, który przy rozpoznaniu sprawy wchodzi w zakres podstawy faktycznej żądania pozwu, mimo że w toku postępowania przez strony przedstawiony nie został”. W uchwale SN z dnia 5 czerwca 1954 r., II CO 26/54 (OSN 1955, nr 2, poz. 30), sprecyzowano natomiast, że „Jeżeli zatem powód nie zgłosił twierdzeń co do okoliczności faktycznej istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy, która już wówczas istniała i dlatego powództwo zostało oddalone, nie może już wystąpić z ponownym powództwem przeciwko temu samemu pozwanemu o ten sam przedmiot, chociażby wykazał, że nie przytoczył w pozwie pominiętej okoliczności bez własnej winy. Powództwo jest, bowiem wówczas oparte na tym samym stanie faktycznym” (zob. uchwałę SN z dnia 23 maja 2012 r., III CZP 16/12, OSNC 2012, nr 11, poz. 129; uchwałę SN z dnia 2 lutego 2011 r., III CZP 128/10, OSNC 2011, nr 10, poz. 108; uchwałę SN z dnia 12 marca 2003 r., III CZP 97/02, OSNC 2003, nr 12, poz. 160). SN z dnia 12 marca 2003 r., III CZP 97/02, OSNC 2003, nr 12, poz. 160). Sąd jest związany wskazanymi w uzasadnieniu ustaleniami mającymi wpływ na końcowe rozstrzygnięcie, w szczególności ustaleniami prejudycjalnymi, których skutkiem było wydanie określonego wyroku lub postanowienia orzekającego, co do istoty sprawy. Prawomocność materialna orzeczenia wyraża się w nakazie przyjmowania przez sądy rozstrzygające inne sprawy, że w danej sytuacji stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z wcześniejszego orzeczenia sądu, przy czym również dla określenia granic prawomocności materialnej orzeczenia mogą mieć znaczenie, wskazane wyżej okoliczności objęte jego uzasadnieniem. W świetle art. 365 § 1 k.p.c. sąd nie jest związany ustaleniami wynikającymi z uzasadnienia orzeczenia w takim zakresie, w jakim nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Jest natomiast związany wskazanymi w uzasadnieniu ustaleniami, mającymi wpływ na końcowe rozstrzygnięcie, a w szczególności ustaleniami prejudycjalnymi, których skutkiem było wydanie określonego orzeczenia, co do istoty sprawy. Tak- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r. V CSK 485/1. Jest tak, dlatego, że unormowanie zawarte w art. 365 § 1 k.p.c. ma gwarantować poszanowanie prawomocnego orzeczenia sądu, regulującego stosunek

prawny będący przedmiotem rozstrzygnięcia. Istnienie prawomocnego wyroku, co do udzielenia ochrony prawnej określonego prawu podmiotowemu, przekreśla możliwość ponownego oceniania zasadności roszczenia wynikającego z tego samego prawa, jeśli występują te same okoliczności. Prawomocny wyrok swoją mocą powoduje, że nie jest możliwe dokonanie oceny odmiennej i odmiennego osądzenia tego samego stosunku prawnego w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych, między tymi samymi stronami.

W swoim postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2012 r. II UK 327/11, SN stwierdził, iż moc wiążąca prawomocnego orzeczenia (art. 365 § 1 k.p.c.) zapadłego między tymi samymi stronami w innej sprawie o innym przedmiocie polega na zakazie dokonywania ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z ustaleniami i ocenami dokonanymi w sprawie już osądzonej. Jest to skutek pozytywny (materialny) powagi rzeczy osądzonej przejawiający się w tym, że sądy rozpoznające między tymi samymi stronami nowy spór muszą przyjmować, iż dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto to w prawomocnym, wcześniejszym wyroku.

Jeśli chodzi o zeznania świadków i pozwanej, to Sąd uznał je za wiarygodne, gdyż się wzajemnie uzupełniają. Przedmiotowe zeznania pozwoliły na ustalenie okresu zajmowania przez pozwaną wraz z synami lokalu położonego w K. przy ul. (...) oraz okoliczności zdarzenia z dnia 17 sierpnia 2018 roku. Świadkowie oraz pozwana zgodni twierdzili, że w tym dniu byli mąż pozwanej wraz z powódką wtargnęli do w/w lokalu i zabrali z niego wszystkie przedmioty, stanowiące zarówno rzeczy osobiste pozwanej i jej synów, jak i wyposażenie lokalu. Sąd oczywiście miał na uwadze, że świadkowie pozostają w bliskich stosunkach z pozwaną, a świadkowie M. C. i T. C. należą do grona jej najbliższej rodziny, dlatego podszedł do ich zeznań z pewną ostrożnością. Doszedł jednak do przekonania, że zeznania świadków były szczere i spójne, a nadto uzupełniały się wzajemnie. W związku z tym Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić im wiary podobnie jak zeznaniom pozwanej.

Sąd ograniczył dowód z przesłuchania stron jedynie do zeznań pozwanej, gdyż ba rozprawie w dniu 26 września 2022 r. (k. 111) pełnomocnik powódki oświadczył, iż powódka rezygnuje z jej przesłuchania. Sąd również zrezygnował z przesłuchania świadka M. G. wobec cofnięcia przez pozwaną wniosku o przesłuchanie tego świadka (patrz: rozprawa z dnia 22.06.2022 r. – k. 97).

Sąd również pominął dowód z zeznań wnioskowanych świadków i pozwanej na okoliczności związane z nakładami pozwanej na lokal przy ul. (...) w K. oraz z opinii biegłego na okoliczność wysokości tych nakładów. Należy bowiem zaznaczyć, że w niniejszym postępowaniu nie doszło do złożenia pozwu wzajemnego w zwrot poczynionych nakładów ani też nie podniesiono w przewidzianym terminie zarzutu potrącenia (patrz: art. 203¹ § 2 k.p.c.). W związku z powyższym okoliczności powyższe były bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Za przydatne dla ustalenia okoliczności faktycznych sprawy Sąd uznał również opinię biegłego P. P. oraz jego ustne wyjaśnienia. Należy zauważyć, że wobec szczegółowych regulacji rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) i szczególnego statusu biegłego, a także wobec regulacji art. 278 – 291 k.p.c., Sąd nie jest władny do dokonywania merytorycznej oceny opinii biegłego. Dowód z opinii biegłego podlega, jak podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie, ocenie sądu (art. 233 § 1 k.p.c.) na podstawie kryteriów zgodności z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia skuteczności wyrażonych w niej wniosków, bez wkraczania jednakże w sferę wiedzy specjalistycznej (por. wyrok SN z dnia 19 grudnia 1990 r., I PR 148/90, OSP 1991, z. 11-12, poz. 300; postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64; wyrok z dnia 15 listopada 2000 r., IV CKN 1383/00, Lex, nr 52544; wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04, Lex, nr 151656). Tym samym odnosząc się wyłącznie do oceny logicznego rozumowania biegłego, wnioskowania, które zostało w opinii przedstawione oraz sposobu motywowania i stopnia skuteczności wniosków stwierdzić należy, iż biegły szczegółowo umotywował wszystkie wnioski opinii.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo częściowo podlegało uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu pozwanej dotyczącego przedawnienia, gdyż jest to zarzut najdalej idący. Pozwana podniosła, iż roszczenie powódki na zasadzie art. 229 k.c. uległo przedawnieniu z uwagi na upływ rocznego terminu.

Stosownie do art. 229 kodeksu cywilnego 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. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz.

Zdaniem Sądu w przypadku roszczenia powódki mamy do czynienia ze świadczeniem okresowym opartym na treści art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172). Zgodnie z przywołanym przepisem osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, Ponadto, jak wskazuje ust. 2 cyt. przepisu, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Odszkodowanie, którego dochodzi w niniejszym postępowaniu powódka, którego źródłem jest art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, należy odróżnić od roszczenia o wynagrodzenie na podstawie art. 224 lub 225 k.c. Odszkodowanie, o którym mowa w cytowanej wyżej ustawie, będzie przysługiwało właścicielowi wobec byłego lokatora, natomiast w przypadku braku uprzednio tytułu prawnego do lokalu, właścicielowi będzie przysługiwało roszczenie z art. 224 lub 225 k.c. W niniejszym postępowaniu mamy do czynienia z odszkodowaniem właściciela wobec byłego lokatora. Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie o sygn. II Ca 2206/21 przyjął, iż w przypadku stosunku prawnego łączącego strony należy pomocniczo stosować przepisy dotyczące umowy najmu. Jak wskazał Sąd, pismo powódki z dnia 18 czerwca 2018 r. stanowiło wypowiedzenie stosunku prawnego łączącego strony na mocy którego pozwana zamieszkiwała w lokalu należącym do powódki. Zatem do momentu wypowiedzenia umowy przez powódkę, pozwanej przysługiwał tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, a zatem należy ją traktować jako lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w konsekwencji czego roszczenie powódki oparte jest na przepisach tej ustawy, nie zaś na regulacjach zawartych w kodeksie cywilnym. Odszkodowanie należne powódce na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ma charakter świadczenia okresowego. Niewątpliwym zaś jest, iż określone w art. 18 ust. 1 ustawy z 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego roszczenia odszkodowawcze przedawniają się w terminie trzyletnim, przewidzianym w art. 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe (patrz: wyrok SN z 7.03.2014 r., IV CNP 33/13, LEX nr 1438649., tak też m.in. wyrok SA w Krakowie z 20.01.2015 r., I ACa 1494/14, Wyrok SN z 18.05.2012 r., IV CSK 490/11). Powódka dochodzi odszkodowania za okres od sierpnia 2018 r. do sierpnia 2019 r. Mając na uwadze fakt, iż powódka wniosła pozew w dniu 30 grudnia 2021 r. nie można przyjąć, aby doszło do przedawnienia jej roszczenia. Przepis art. 229 § 1 k.c. ustanawiający roczny termin dochodzenia roszczeń w sytuacji zwrotu rzeczy ma zastosowanie w przypadku żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy opartego na art. 224 lub 225 k.c. i w sytuacji, w której mielibyśmy do czynienia z osobą nie posiadającą uprzednio tytułu prawnego do lokalu. Natomiast do roszczenia powódki zastosowanie znajdzie przepis art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który wiąże się z trzyletnim okresem przedawnienia i nie ulega niejako „skróceniu”, gdyż art. 229 § 1 k.c. nie znajdzie zastosowania, (tak m.in. P. S., M. K., Bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego - roszczenia właściciela, ich charakter i terminy przedawnienia, (...), s: 63).

Sąd Okręgowy w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 27.06.2019 r., sygn. V Ca 1063/18 wskazał, iż przepis art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego - 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 cytowanej ustawy 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. Przepis 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 odszkodowania na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę również podziela ten pogląd.

Również zarzut naruszenia art. 5 k.c. nie znajduje uzasadnienia. Na skutek apelacji wniesionej przez powódkę w sprawie analogicznej, rozpoznawanej początkowo pod sygn. I C 2495/18/P, Sąd II instancji wyrokiem z dnia 15 czerwca 2020 r. sygn. II Ca 613/20, uchylając wyrok Sądu Rejonowego i przekazując sprawę do ponownego rozpoznania zaznaczył, iż żądanie zapłaty odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego nie może zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nie można bowiem przenosić odpowiedzialności na powódkę za postępowanie jej syna i to zarówno w aspekcie odpowiedzialności cywilnoprawnej jak i karnej. Co się zaś tyczy kwestii wymiany zamków i naruszenia posiadania oraz wywiezienia z mieszkania rzeczy pozwanej, co miało miejsce w sierpniu, to sytuację tę należy rozpatrywać w kontekście samego istnienia obowiązku zapłaty odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a nie naruszenia zasad współżycia społecznego.

Z uwagi na wskazywane wcześniej związanie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę ustaleniami dokonanymi w wyrokach Sądów II instancji w spawach I C 2495/18/P i I C 1341/20/P, wydanych pod sygn. II Ca 613/20 oraz II Ca 2206/21, niewątpliwym jest, iż dopiero pismo powódki z dnia 18 czerwca 2018 r., które pozwana A. K. (1) odebrała w imieniu swoim i dzieci w dniu 21.06.2018 r. należy zakwalifikować jako wypowiedzenie. ***Dopiero zatem w tej dacie rozpoczął się bieg terminu wypowiedzenia umowy, który zakończył się 30 września 2018 r.*** W okresie zatem od dnia 18 sierpnia 2018 r. do 31 września 2018 r. (również objętym żądaniem pozwu) pozwanej A. K. (1) w dalszym ciągu przysługiwał tytuł prawny do lokalu przy ul (...), a tym samym żądanie zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w tym okresie nie znajduje podstaw faktycznych i prawnych.

Tym samym jedynie okres od 1 października 2018 r. do 31 sierpnia 2019 r. podlegał ocenie w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Stosownie do art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172), osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

W toku postępowania ustalono, iż w dniu 17 sierpnia 2018 roku były mąż pozwanej wraz z powódką wtargnęli do lokalu przy ul. (...) w K. i zabrali z niego wszystkie przedmioty, stanowiące zarówno rzeczy osobiste pozwanej i jej synów, jak i wyposażenie lokalu. To oczywiście miało wpływ na komfort zamieszkiwania w lokalu ale nie wykluczyło korzystania z lokalu przez pozwaną z małoletnimi dziećmi, o czym świadczy okoliczność, iż w lokalu mieszkali jeszcze ponad rok. Pozwana co prawda wskazywała na niedogodność związaną min. z naruszeniem drzwi wejściowych, co wymuszało kilkukrotną zmianę zamka, czy wręcz – jak mówiła pozwana – pilnowanie mieszkania, jednak nie uniemożliwiło korzystania z niego, skoro zamieszkiwanie w nim trwało jeszcze do końca sierpnia 2019 r.

Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości cele ustalenia wysokości czynszu możliwego do uzyskania za wynajem lokalu przy ul. (...) w K. w okresie od dnia 1 października 2018 roku do dnia 31 sierpnia 2019 roku wynosi 27.588 zł (2.508 zł/miesięcznie), przy uwzględnieniu, iż lokal jest nieumeblowany. Na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2023 r. biegły ustnie wyjaśnił, iż na rynku nie ma mieszkań do wynajmu z drzwiami

wejściowymi zepsutymi w taki sposób, że się nie zamykają na klucze, więc nie będzie w stanie określić jak to może wpłynąć na cenę najmu.

Wedle art. 322 k.p.c., Jeżeli w sprawie o naprawienie szkody sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe, nader utrudnione lub oczywiście niecelowe, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Dlatego też Sąd oparł się, ustalając miesięczne odszkodowanie w okresie od 1 października 2018 r. do 31 sierpnia 2019 r., na opinii biegłego przyjmując stawkę przez niego ustaloną tj. 2.508 zł, a za cały wskazany okres 27.588 zł, którą zasądził w pkt. wyroku.

Sąd oddalił natomiast powództwo w pozostałym zakresie.

Po pierwsze, jak wskazano wcześniej, dopiero pismo powódki z dnia 18 czerwca 2018 r., które pozwana A. K. (1) odebrała w imieniu swoim i dzieci w dniu 21.06.2018 r. należało zakwalifikować jako wypowiedzenie. ***Dopiero zatem w tej dacie rozpoczął się bieg terminu wypowiedzenia umowy, który zakończył się 30 września 2018 r.*** Tym samym w okresie od dnia 18 sierpnia 2018 r. do 31 września 2018 r. pozwanej A. K. (1) w dalszym ciągu przysługiwał tytuł prawny do lokalu przy ul (...), a tym samym żądanie zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w tym okresie nie było zasadne.

Również niezasadne było żądanie zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki opłat czynszowych, które należało uiszczać na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 2. ust. 1 pkt. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,

Stosownie do art. 9 ust 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w stosunkach najmu (w sprawie II Ca 2206/21 Sąd II instancji wskazał, iż należy stosować posiłkowo przepisy o najmie do stosunku prawnego łącznego strony) ***oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela***, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z zastrzeżeniem ust. 6. Wedle ust. 6 - opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Komentowany art. 9 ust. 5 cytowanej ustawy wprowadza wyraźne ograniczenie opłat, jakie może pobierać wynajmujący od najemcy: są to czynsz i opłaty niezależne do właściciela lokalu.

Przedmiotowa regulacja ma chronić najemcę przed nakładaniem na niego w dowolny sposób innych, dodatkowych opłat, niewynikających z regulacji ustawowych czy z konieczności ponoszenia niezbędnych nakładów związanych z bieżącym utrzymaniem i bieżącymi naprawami w lokalu. W kwestii opłat, jakie może pobierać wynajmujący od najemcy, wypowiedział się SO w Poznaniu w wyroku z 30.11.2020 r., II Ca 1149/20 podnosząc, że z art. 9 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, że oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy, w których nie mieszczą się opłaty, stanowiące składnik wydatków związanych z utrzymaniem lokalu według definicji zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy. (...) Pozostałe opłaty żądane przez powoda, o ile nie zostały wkalkulowane w czynsz najmu, nie mogą być pobierane oprócz czynszu najmu (oddzielnie doliczone), bo zakazuje tego art. 9 ust. 5 ustawy. Nie można uznać tych kosztów za składnik odszkodowania należny na podstawie art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego skoro analizowane odszkodowanie mogło być ustalone tylko jako czynsz i opłaty niezależne od właściciela. Nie było podstaw, by – wbrew przepisem cytowanej ustawy – obciążyć takim poza czynszowym kosztem, nieprzewidzianym przez ustawę najemców.

Oplaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej lub Spółdzielni Mieszkaniowej obciążającą właściciela lokalu bądź uprawnionego do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Tym samym nie był podstaw do tego, aby obciążać pozwaną kwotą 10.013,19 zł, należną tytułem opłat czynszowych do Spółdzielni Mieszkaniowej.

Jeśli chodzi o dochodzoną przez powódkę kwotę 1.772,75 zł tytułem zwrotu opłaty za wodę, to co do zasady pozwana winna zwrócić opłaty niezależne od właściciela w postaci opłat za zużytą wodę.

Z pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. z dnia 18.02.2019 r. (k. 28) wynika, iż lokal przy ul. (...) w K. miał niedopłatę za wodę za okres 1.07.2018 do 31.12.2018 r. w kwocie 946,05 zł. Z kolei z pisma Spółdzielni z dnia 12.08.2019 r. (k. 29) wynika, iż lokal przy ul. (...) w K. miał niedopłatę za wodę za okres 1.01.2019 do 30.06.2019 r. w kwocie 1.073,25 zł. Łącznie dawało to kwotę niedopłaty za wodę na poziomie 2.019,30 zł.

Tyle tylko, że wśród różnych dowodów wpłat przez powódkę należności na rzecz Mieszkaniowej (...) dla Młodych w K. brak jest wpłaty kwoty 2.019,30 zł.

Powódka przelała na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.:

- w dniu 31 stycznia 2019 r. kwotę 818,53 zł jako czynsz za styczeń 2019 r.
- w dniu 28 grudnia 2019 r. kwotę 1.720 zł jako należność za listopada/grudzień 2018 r., w tym odsetki w wys. 45 zł.
- w dniu 29 listopada 2018 r. kwotę 4.420,24 zł tytułem zadłużenia za lokal mieszkalny, w tym odsetki w wys. 33,37 zł.

Dodatkowo powódka zapłaciła na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.:

- za luty 2019 r. – kwotę 820 zł;
- za marzec 2019 – kwotę 820 zł;
- za kwiecień 2019 – kwotę 1.000 zł;
- za maj 2019 – kwotę 1.000 zł;
- za czerwiec 2019 – kwotę 1.000 zł;
- za lipiec 2019 – kwotę 1.000 zł;
- za sierpień 2019 – kwotę 1.000 zł.

W pozwie K. K. (1) wskazywała, iż czynsz dla Spółdzielni Mieszkaniowej za miesiąc wrzesień, październik, listopad, grudzień 2018 r. oraz za miesiąc styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj 2019 r. wynosił 829,56 zł; za miesiąc czerwiec 2019 r. - 831,35 zł zaś za miesiąc lipiec, sierpień 2019 r. - 857,90 zł. Wysokość czynszu za okres czerwiec, lipiec, sierpień 2019 r. została wykazana w niniejszej sprawie (k. 27-28), w pozostałym zakresie wysokość czynszu została wykazana w aktach związkowych. Raz wpłaty powódki na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej były mniejsze niż wymagany czynsz, innym razem większe, a nawet była wpłat bardzo wysoka - z dnia 29 listopada 2018 r. kwotę 4.420,24 zł tytułem zadłużenia za lokal mieszkalny, w tym odsetki w wys. 33,37 zł. Jednak z tej wpłaty nie wynika, czy owo spłacone zadłużenie obejmowało opłaty za wodę czy też np. zaległy czynsz do Spółdzielni, który uiszczać miała powódka a nie pozwana.

Sąd uznał zatem za niewykazaną okoliczność, iż pozwana w okresie objętym pozwem zużyła wraz z dziećmi wodę na kwotę 1.772,75 zł oraz okoliczność uiszczenia przez powódkę na rzecz Spółdzielni opłaty za wodę zużytą przez pozwaną.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w pkt. II wyroku.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie zasądzonych od kwoty zadośćuczynienia Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

Przechodząc do kwestii kosztów postępowania – zgodnie z art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone, sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów jeśli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że na gruncie niniejszej sprawy powódka wygrała spór w 57 %, a przegrała w 43 %. Na koszty powódki złożyły się: opłata od pozwu 2.423 zł, wynagrodzenie dla profesjonalnego pełnomocnika – 3.600 zł, opłata od pełnomocnictwa – 17 zł, łącznie 6.040 zł. Biorąc pod uwagę wysokość wygranej powódki daje to kwotę 3.442,80 zł (57% x 6.040 zł). Na koszty pozwanej złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika – 3.600 zł, opłata od pełnomocnictwa – 17 zł, a więc 3.617 zł. . Biorąc pod uwagę wysokość wygranej pozwanej daje to kwotę 1.555,30 zł (43% x 3.617 zł) W związku z powyższym należne koszty od pozwanej na rzecz powódki wyniosły 1.887,50 zł (3.442,80 zł - 1.555,30 zł), o czym orzeczono w pkt III wyroku.

Z uwagi na fakt, iż Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z urzędu, obciążył wydatkami Skarb Państwa (pkt. V wyroku).

1. odnotować uzasadnienie
2. odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć przez P.I.
 - pełn. powódki
 - pełn. pozwanej
3. kal 14 dni z d.d.