

Sygn. akt I ACa 1124/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński

SO (del.) Agnieszka Wachowicz-Mazur (spr.)

Protokolant: Karolina Długosz-Żółtowska

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko H. K., K. K. (1), W. K. (1), W. K. (2) i E. A. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 29 października 2014 r., sygn. akt II C 209/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz H. K., K. K. (1), W. K. (1), W. K. (2) i E. A. (1) kwotę 7200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;**
- 2. zasądza od (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz H. K., K. K. (1), W. K. (1), W. K. (2) i E. A. (1) kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Maciej Dobrzyński Ewa Kaniok Agnieszka Wachowicz - Mazur

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanych R. K. i H. K. na jego rzecz solidarnie kwoty 608.008,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 15 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

9 kwietnia 2008 r. Sąd Okręgowy wydał wyrok zaoczny, w którym zasądził od pozwanych R. K. i H. K. solidarnie na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 608.008,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 15 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 30.401,00 zł tytułem kosztów procesu i nadał wyrokowi w pkt I rygor natychmiastowej wykonalności (sygn. akt II C 174/08).

Po uzyskaniu informacji, że pozwany R. K. zmarł 7 lipca 2008 r., Sąd Okręgowy zawiesił postępowanie w sprawie w stosunku do pozwanego oraz uchylił wyrok zaoczny w części jego dotyczącej.

Postanowieniem z 26 lutego 2013 r. Sąd I instancji podjął zawieszony postępowanie w sprawie z udziałem następców prawnych zmarłego R. K. w osobach: H. K., K. K. (1), W. K. (1), W. K. (2) i E. A. (1).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy wyrokiem z 29 października 2014r. zasądził od H. K., K. K. (1), W. K. (1), W. K. (2) i E. A. (1) solidarnie na rzecz (...) S.A. kwotę 608.008,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2008 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 37.618 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i kwotę 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

Umową z 9 lutego 1996 r. zawartą w formie aktu notarialnego powód nabył od pozwanych R. K. i H. K. udział wynoszący 44/100 części we współwłasności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). W § 5 umowy strony ustaliły, że w ramach nabytego udziału powód użytkować będzie działkę nr (...) wraz ze znajdującym się na niej trzykondygnacyjnym budynkiem o powierzchni 700 m² z dostępem do drogi publicznej. W dniu 25 listopada 1997 r. strony zawarły umowę najmu, na podstawie której powód wynajął R. K. i H. K. trzykondygnacyjny budynek o powierzchni 700 m² położony na działce Nr (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Czynsz został przez strony określony na kwotę 2500 (...), według kursu sprzedaży (...) na dzień wystawienia faktury. Strony ustaliły, że czynsz płatny będzie do 10 dnia każdego miesiąca poczynając od dnia 1 listopada 1997 r.

Pozwani nie wywiązywali się ze zobowiązania polegającego na zapłacie umówionego czynszu, w związku z czym powód wytoczył przeciwko pozwany powództwo o eksmisję i zapłatę. Wyrokiem z 7 czerwca 2000 r. (sygn. akt II C 1961/99) Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 366.563,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 11 października 1999 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu oraz nakazał pozwany oraz nakazał opróżnienie budynku mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) na działce nr (...). Pomimo wyroku pozwani nie opuścili zajmowanej przez nich nieruchomości. Powód 8 maja 1998 r. wypowiedział pozwany umowę najmu i uprzedził o naliczaniu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwani w dalszym ciągu zajmowali sporną nieruchomość i nie uiszczali na rzecz powoda żadnych kwot pieniężnych. Notą księgową z 31 grudnia 2007 r. powód obciążył pozwanych kwotą odszkodowania w wysokości 608.008,50 zł wyznaczając im 7-dniowy termin do zapłaty należności. Wezwanie pozwani odebrali 14 stycznia 2008 r.

3 marca 2008 r. R. K. zmarł pozostawiając po sobie spadkobierców w osobach: H. K., K. K. (1), W. K. (1), W. K. (2) i E. A. (1).

Stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy oraz zeznań pozwanych E. A. (1), W. K. (1), W. K. (2), K. K. (1), H. K..

Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanych odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, to jest nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) za okres od 1 października 1999 r. do 31 grudnia 2007 r. Jego zdaniem w tak ustalonym stanie faktycznym powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. 2014.150 j.t.) – (dalej Ustawa), osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Zdaniem Sądu Okręgowego zostało wykazane w sprawie, że powód jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., działka nr (...). Ponadto strona powodowa wykazała, że 25 listopada 1997 r. została zawarta między nim, a H. i R. K. umowa najmu przedmiotowej nieruchomości. Nie budziło także wątpliwości Sądu I instancji, że pozwani zajmowali przedmiotową nieruchomość również po wypowiedzeniu przez powoda przedmiotowej umowy najmu.

Sąd Okręgowy przyjął, że o okoliczności tej świadczył nie tylko wyrok z 7 czerwca 2007r. nakazujący pozwanym opróżnienie przedmiotowej nieruchomości, ale także fakt odbierania przez pozwanych przesylek sądowych pod tymże adresem. Przesłuchanie pozwanych, to jest spadkobierców R. K. potwierdza fakt, że małżonkowie H. i R. K. przez cały czas zamieszkiwali w przedmiotowej nieruchomości i nie opuścili jej pomimo orzeczonego nakazu eksmisji. R. K. przebywał w przedmiotowej nieruchomości do dnia swojej śmierci. Zajmowanie przedmiotowego lokalu przez H. i R. K. miało miejsce natomiast bez tytułu prawnego, gdyż umowa najmu zawarta z (...) S.A. została przez spółkę wypowiedziana pismem z 8 maja 1998 r. Stąd też wystąpiły przesłanki, które uprawniały powoda do wystąpienia przeciwko pozwanym z żądaniem zapłaty odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwani wstąpili natomiast w prawa i obowiązki R. K., jako jego spadkobiercy. Zgodnie bowiem z treścią art. 922 kodeksu cywilnego prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi niniejszej. Nie ulega wątpliwości, że powyższy dług, jako prawo majątkowe, przeszło z chwilą śmierci R. K. na jego spadkobierców.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 Ustawy 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. Ust. 3 stanowi zaś, że osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązywane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Powód naliczył odszkodowanie za korzystanie przez pozwanych z przedmiotowej nieruchomości przyjmując stawkę miesięczną w wysokości umówionego przez strony czynszu w umowie z 25 listopada 1997 r., przeliczając kurs dolara na dzień 31 grudnia 2007 r. (2,4566 zł). Biorąc pod uwagę natomiast okoliczność, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy najmu stanowiła budynek mieszkalny trzykondygnacyjny o powierzchni 700 m² nie budzi wątpliwości, że naliczone przez powoda odszkodowanie odpowiadać może stawkom czynszu, jaki powód mógłby otrzymywać za jego najem. Pozwani nie kwestionowali natomiast, aby wysokość ustalonego przez powoda czynszu odbiegała od kwoty czynszu, jaki należałoby pobierać biorąc pod uwagę stan nieruchomości.

Sąd I instancji wskazał, że pozwani podnosili, iż umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z 9 lutego 1996 r. mogła być umową pozorną. Jednak pozwani nie zaofiarowali wystarczającego materiału dowodowego, który pozwoliłby stwierdzić taką okoliczność. Podkreślić bowiem, iż pozorność umowy jest okolicznością faktyczną i to strona, która się na nią powołuje, jest obowiązana do jej udowodnienia, zgodnie z treścią art. 6 kodeksu cywilnego (zob. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 marca 2014 r., I ACa 1304/1 LEX nr 1454558). Wykazanie, że wola wyrażona przez strony w umowę zawartą na piśmie była odmienna, niż to wynika z jej literalnego brzmienia wymaga zbadania rzeczywistej woli stron, na co mogą wskazywać okoliczności towarzyszące jej zawarciu, jak i okoliczności następujące przed, czy też po jej zawarciu. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że pozwani nie byli obecni przy zawieraniu przedmiotowej umowy i jak twierdzili, nie mieli świadomości jej zawarcia. Ich zeznania nie wskazywały na istnienie okoliczności tego rodzaju, które wskazywałyby na pozorny charakter w/w umowy. Podkreślił, że powinny być to okoliczności pewne i udowodnione, nie zaś bliżej nieokreślone domniemania. Ponadto pozwana H. K., która obecna była przy zawieraniu umowy, a także jej stroną podała, że wszystkimi sprawami związanymi z zawarciem tej umowy zajmował się jej zmarły mąż i tym samym nie posiadała ona wiedzy na temat wzajemnych stosunków pomiędzy mężem, a (...) S.A. Zeznania jej nie stanowiły dostatecznej podstawy do stwierdzenia pozorności umowy.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy postanowił na podstawie art. 98 k.p.c., przyjmując że pozwani byli stroną przegrywającą proces.

Apelację wnieśli pozwani, zaskarżając wyrok w całości. Przedmiotowemu rozstrzygnięciu zarzucili:

Naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

1) art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: „Ustawa”), przez jego niewłaściwe zastosowanie, albowiem pozwani nie byli osobami, które zajmowały lokal bez tytułu prawnego;

2) art. 18 ust. 2 i ust. 3 ustawy, poprzez błędną jego wykładnię i pominięcie okoliczności, że wysokość odszkodowania należnego właścicielowi za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego jest uzależniona od tego, czy osoba zobowiązana do jego uiszczenia jest uprawniona do otrzymania lokalu zamiennego lub socjalnego i oczekuje na dostarczenie jej odpowiedniego lokalu, czy też nie, a ponadto sposób ustalania rozmiaru świadczenia jest odrębny dla osób, które uzyskały uprawnienie do lokalu socjalnego.

Naruszenie przepisów postępowania, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

3) art. 278 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, albowiem do ustalenia wysokości odszkodowania w toku postępowania sądowego o jego zapłatę niezbędne jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, jako że są do tego potrzebne wiadomości specjalne (art. 278 § 1 k.p.c.);

4) błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z obrębem (...) znajdują się dwa budynki mieszkalne: pierwszy pod adresem (...) o powierzchni około 90 m⁽²⁾ (stary dom przy ulicy) i drugi pod adresem (...) o powierzchni około 700 m⁽²⁾ (nowy dom - w drugiej linii zabudowy), a powód dochodził wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z drugiego domu tzw. „nowego”, położonego pod adresem (...), „z budynku trzykondygnacyjnego o powierzchni 700 m⁽²⁾”, który od wielu lat nie jest zamieszkały i niszczeje.

W związku z powyższymi zarzutami, wnosili o:

1) zmianę wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

2) zasądzenie od powoda na rzecz powodów kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

3) ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania przed Sądem II Instancji.

Powód wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanych solidarnie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanych zasługiwała na uwzględnienie, jednak większość zgłoszonych zarzutów uznać należy za nietrafne. Musiała ona odnieść pożądany dla odwołujących skutek w sytuacji, gdy w apelacji został skutecznie podniesiony przez nich zarzut przedawnienia, a to z uwagi na solidarność dłużników obligowało Sąd Apelacyjny do zastosowania art. 375 § 2 k.c.

Na samym wstępie Sąd Apelacyjny wskazuje, iż podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji. W tej kwestii w całości należy podzielić argumentację Sądu Okręgowego zawartą w pisemnym uzasadnieniu wyroku bez konieczności jej ponownego przytaczania. Zarzuty zawarte w apelacji strony pozwanej dotyczące braku zamieszkiwania przez

pozwanym w budynku trzykondygnacyjnego o powierzchni 700m², posadowienia na nieruchomości dwóch budynków i pomyłki Sądu i instancji w ich identyfikacji nie były trafne i stanowiły jedynie dowolną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Okręgowego.

Skarżący nie zauważają podstawowej kwestii, tj. że znaleźli się w niniejszym postępowaniu nie jako pierwotni pozwani, ale jako spadkobiercy pozwanego R. K.. Są oni jego następcami prawnymi. Tym samym dla sprawy nie miało i nie ma znaczenia, czy to oni posiadali i korzystali z przedmiotowej nieruchomości. Istotne jest to, czy we wskazanym przez powoda okresie, tj. od 1 października 1999r. do 31 grudnia 2007r., czynił tak ich zmarły spadkodawca. Ta okoliczność, zdaniem Sądu Apelacyjnego została przez powoda wykazana.

Co do nieruchomości budynkowych posadowionych na przedmiotowej nieruchomości, to faktycznie znajdują się tam dwa budynki, tj. stary dom oraz trzykondygnacyjny dom o powierzchni 700m².

Należy zaznaczyć, że na skutek umowy sprzedaży z 9 lutego 1996r. powód oraz H. i R. K. stali się współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...). Strony umowy wyraźnie ustaliły w § 5, iż powód ma prawo do wyłącznego korzystania z działki nr (...) wraz z znajdującym się na niej trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, o pow. 700m². Następnie te same strony zawarły 25 listopada 1997r. umowę najmu, na mocy której H. i R. K. stali się najemcami domu o powierzchni 700m² z jednoczesnym obowiązkiem zapłaty czynszu w wysokości 2.500 USD. W tym samym dniu H. i R. K. sporządzili oświadczenie, z podpisami poświadczonymi przez notariusza, iż w tym właśnie domu razem z nimi mieszkać będzie ich córka E. A. (1) wraz z rodziną.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, iż skarżący nie dostrzegają tego, iż przedmiotem umowy najmu zawartej pomiędzy powodem a H. i R. K. nie był stary dom, tylko budynek o powierzchni 700m². To na skutek braku dokonania jakiegokolwiek wpłaty z tytułu czynszu najmu, umowa ta została wypowiedziana, a obecne roszczenie jest skutkiem dalszego w nim zamieszkiwania i brakiem uiszczania z tego tytułu jakichkolwiek świadczeń.

Pozwana H. K. zeznała, iż nigdy ani ona, jak również jej mąż R. nie zamieszkiwali w tym domu. Sąd Okręgowy prawidłowo nie dał wiary jej zeznaniom w tym zakresie, albowiem przeczy temu treść wyroku wydanego przez Sąd Okręgowy w Warszawie 7 czerwca 2000r. w sprawie II C 1961/99m, w którym nakazał eksmisję H. i R. K. z w/w budynku. Wbrew zasadom logiki byłoby przyjęcie, że powód wnosił sprawę o eksmisję osób, które w danej nieruchomości nie zamieszkują.

Natomiast na skutek przeprowadzonej przez powoda licytacji udziału H. i R. K. w przedmiotowej nieruchomości, Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi –Południe w Warszawie w sprawie II Co 801/10 przysądził na rzecz powodów prawo własności udział w/w i tym samym stał się on jedynym właścicielem całej nieruchomości położonej przy ul. (...). Na podstawie tego orzeczenia powód pismem z 10 maja 2012r. domagał się od komornika wydania od pozwanej H. K. oraz E. A. (1) nieruchomości i prowadzi obecnie eksmisję ze starego domu, który obecnie obie w/w zajmują.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał (wyrok SA we Wrocławiu z 18 stycznia 2012 r., I ACa 1320/2011, SIP nr 1108777, Lexis.pl nr 3050739).

Pozwani skupili się na wykazaniu, iż oni nigdy nie zamieszkiwali w domu o powierzchni 700m². Jednocześnie ten fakt jak to wyjaśnił już powyżej Sąd Apelacyjny, nie miał żadnego znaczenia w sprawie.

Natomiast pozwana H. K. oraz pozostali pozwani nie wykazali, iż Sąd Okręgowy nie powinien dać wiary dowodom przedstawionym przez powoda, a dotyczącym zamieszkiwania w tej nieruchomości przez H. i R. K. do 31 grudnia 2007r.

Natomiast Sąd Apelacyjny nie zaprzecza, iż obecnie budynki posadowione na tej nieruchomości mają inną numerację, tj. stary dom (...) a nowy dom (...), jednak w spornym okresie określenie położenie domu o powierzchni 700m⁽²⁾, przy ul. (...), należy uznać za prawidłowy. Przyjęcie innego stanowiska byłoby sprzeczne ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami.

Nie można również uznać, iż Sąd Okręgowy w sposób nieprawidłowy ustalił wysokość kwoty z tytułu bezumownego korzystania.

Za całkowicie chybioną należy uznać interpretację przepisów prawa materialnego wskazaną przez pozwanych w apelacji, a dotycząca art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Brzmienie tego artykułu w okresie, za który powód domaga się odszkodowania stanowi, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Ustawodawca w sposób jasny i klarowny wskazał, że za ten okres należy się odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego.

W niniejszej sprawie powód domagał się od pozwanych tylko odszkodowania, w żadnej mierze nie można uznać, iż kwota, której się domagał zawierała również, tzw. odszkodowanie uzupełniające.

Odszkodowanie, jakie powinien płacić były najemca, któremu nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego lub socjalnego z mocy orzeczenia sądu (a takie nie przysługiwało zgodnie z wyrokiem o eksmisję), ustawa określa w odniesieniu do wysokości czynszu najmu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, gdyby mógł nim dysponować (gdyby został opróżniony). Jest rzeczą logiczną, iż wówczas mamy do czynienia z sytuacją hipotetyczną, w której lokal zostaje opróżniony, a właściciel w uwarunkowaniach prawnych, w jakich funkcjonuje, oraz realiach rynkowych miałby możliwość wynająć dane mieszkanie.

Mając na uwadze stan faktyczny ustalony w niniejszej sprawie, to odszkodowanie powinno odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Powyższa regulacja oznacza, że nie będą miały zastosowania przepisy art. 224-225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. (komentarz do art. 18 Ustawy Roman Dzięczek).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił wysokość odszkodowania. Strony kiedy jeszcze obowiązywała umowa najmu ustaliły wysokość czynszu na poziomie 2.500 USD. H. i R. K. nigdy nie domagali się jego obniżenia, wskazując na jego zawyżenie, pomimo iż faktycznie nie był on nigdy uiszczany. Natomiast w niniejszej sprawie strona pozwana w żaden sposób nie wykazała, aby wysokość tego czynszu odbiegała w znaczący sposób od czynszu, który można byłoby uzyskać w okresie za który dochodzone jest roszczenie za zawyżony, za dom o powierzchni 700m².

Pozwani zarzucają w apelacji, iż Sąd Okręgowy ustalając wysokość odszkodowania nie posiłkował się opinią biegłego, wskazując na naruszenie w tym zakresie art. 278 k.p.c. Zarzut ten należy uznać za niezasadny.

Zgodnie z wyrokiem SN z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 448/04 (LEX nr 177235), art. 278 § 1 k.p.c. nie nakłada na sąd obowiązku dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, lecz określa przesłanki dopuszczenia takiego dowodu w sytuacji, gdy zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. strona wnioskuje o jego przeprowadzenie. Natomiast jak wynika z akt sprawy pozwani nie zgłosili wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

Należy zgodzić się ze skarżącymi, że gdy rozstrzygnięcie sprawy wymaga wiadomości specjalnych, niedopuszczalne jest pominięcie dowodu z opinii biegłych. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy byłby zobowiązany do dopuszczenia takiego dowodu, pomimo braku wniosku ze strony pozwanej wówczas, gdyby strony nie łączyła wcześniej żadna umowa i np. osoba nigdy z tytułu zajmowania lokalu nie uiszczała by żadnej należności. Natomiast w niniejszej sprawie taka okoliczność nie zachodziła i tym samym działania Sądu I instancji należy uznać za prawidłowe.

Natomiast nie można czynić powodowi zarzutu z tego, iż po 2012r., tj. opuszczeniu dużego domu, nie wynajął go i on obecnie niszczyje. Należy zauważyć, że jest to własność powoda i tylko on ma prawo o nim decydować. Ponadto jak wynika ze zdjęcia satelitarne przedstawionego przez pozwanych, z uwagi na fakt jego usytuowania oraz zajmowania nadal części działki przez niektórych pozwanych, trudno mówić o tym, aby było możliwe jego wynajęcie.

Natomiast odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przez osoby, którym przyznano prawo do lokalu zamiennego lub socjalnego w wyroku sądowym (także w postanowieniu - np. w sprawie o podział majątku wspólnego), kształtuje się na takim samym poziomie jak czynsz dotychczasowy (opłaty za korzystanie z lokalu). W żadnym wypadku przyznanie w wyroku orzekającym eksmisję prawa do lokalu socjalnego nie oznacza zwolnienia osoby eksmitowanej z obowiązku uiszczenia odszkodowania za zajmowanie lokalu do czasu uzyskania lokalu socjalnego (por. wyrok SN z dnia 20 listopada 2002 r., V CKN 1305/00, LEX nr 77050). Jednak w niniejszej sprawie taka zależność nie istniała, albowiem w wyroku eksmisyjnym nie orzeczono na rzecz H. i R. K. lokalu zamiennego lub socjalnego. W związku z tym zbędne należy uznać jakiegokolwiek rozważania w tej materii.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego znaczenie w sprawie miał fakt, iż w sprawie w stosunku do H. K. został wydany wyrok zaoczny, który stał się prawomocny, a pozwani są zobowiązani z nią solidarnie do zapłaty żądanej przez powoda kwoty. Ponadto na skutek uprawomocnienia się wyroku zaocznego powód wszczął w stosunku do pozwanej H. K. egzekucję, na mocy której wyegzekwował znaczne kwoty. Jednocześnie pozwani zgłosili na etapie postępowania apelacyjnego skutecznie zarzut przedawnienia.

W związku z tym na obecnym etapie postępowania ocena Sądu Okręgowego wymaga korekty. Kierując się zasadą aktualności orzeczenia sądowego wyrażoną w art. 316 § 1 k.p.c. (który w niniejszej sprawie znajduje odpowiednie zastosowanie poprzez art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), Sąd Apelacyjny przy rozpoznaniu apelacji pozwanych wziął pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili wydawania orzeczenia drugoinstancyjnego.

W świetle art. 375 k.c. zarzuty przysługujące poszczególnym dłużnikom solidarnym względem wierzyciela można podzielić na dwie kategorie. Pierwsza kategoria obejmuje zarzuty osobiste przysługujące poszczególnym dłużnikom, natomiast druga – zarzuty wspólne wszystkim dłużnikom solidarnym. Zarówno zarzuty osobiste, jak i wspólne mogą istnieć od powstania zobowiązania lub być wynikiem zdarzeń późniejszych.

Przedawnienie roszczeń majątkowych jest co do zasady, źródłem zarzutów wspólnych o jednakowej treści i jednakowych przesłankach powstania. W pewnych szczególnych sytuacjach zarzuty te mogą być zbliżone do zarzutów osobistych, których treść i przesłanki powstania są zindywidualizowane w stosunku do każdego z dłużników solidarnych. Zarzut oparty na przedawnieniu roszczeń może bowiem przysługiwać jednym dłużnikom solidarnym i nie przysługiwać innym wtedy, gdy zdarzenie prawne skutkujące przerwaniem lub zawieszeniem biegu terminu przedawnienia nie dotyczyło wszystkich dłużników solidarnych. Jeszcze dalej idąca indywidualizacja zarzutów opartych na przedawnieniu roszczeń może nastąpić po upływie terminu przedawnienia wtedy, gdy poszczególni dłużnicy zrzekną się w niejednakowym zakresie z zarzutu przedawnienia.

W niniejszej sprawie spadkobiercy R. K. podnieśli zarzut przedawnienia. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 sierpnia 2004 r. V CK 38/04, zarzut przedawnienia roszczenia może być złożony przez pozwanego także w postępowaniu apelacyjnym. W związku z tym Sąd Apelacyjny miał obowiązek zgłoszony zarzut wziąć pod uwagę.

Zdaniem obecnego składu orzekającego roszczenie o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu ma charakter świadczenia okresowego. Według przyjmowanych w piśmiennictwie kryteriów, świadczenie jest okresowe, jeżeli polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Dochodzone przez powoda roszczenie jako uiszczane co miesiąc w związku z zajmowaniem nieruchomości bez tytułu prawnego jest świadczeniem okresowym, a wobec tego termin przedawnienia roszczeń z tego tytułu wynosi na podstawie art. 118 k.c. trzy lata (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2012 roku, sygn. akt: IV CSK 303/12).

Należy zauważyć, że pozew został wniesiony 05.02.2008r., powód dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres 1.10.1999r. – 31.12.2007r., czyli biorąc pod uwagę podniesiony zarzut przedawnienia, zasadne staje się roszczenie tylko za okres od 05.02.2005r. do 31.12.2007r.

Zarzut ten biorąc pod uwagę krąg spadkobierców po R. K. został zgłoszony przez wszystkich spadkobierców, którzy z uwagi na rodzaj dochodzonego roszczenia stali się dłużnikami solidarnymi i ma to swoje prawne konsekwencje.

Sąd Apelacyjny miał na uwadze fakt, że przedmiotowy dług dotyczył małżonków K.. Na tle przepisów prawa spadkowego długi spadkowe można podzielić na dwie kategorie, długi powstałe za życia spadkodawcy przechodzące na spadkobierców w chwili otwarcia spadku oraz długi spadkowe nieistniejące za jego życia, ale powstałe w chwili otwarcia spadku lub później (J. Piątowski, H. Witczak, J. Kawalko (w:) System prawa prywatnego, t. 10, s. 122). Należy jednak podkreślić, że dla odpowiedzialności spadkobiercy nie ma znaczenia moment powstania długu obciążającego spadek, za wszystkie długi ponosi on osobistą odpowiedzialność zgodnie z zasadami prawa spadkowego.

Spadkobierca wstępuje w dokładnie taką samą sytuację prawną i faktyczną, która istniała w chwili śmierci spadkodawcy, na przykład jeżeli zmarły był współdłużnikiem solidarnym, to spadkobiercy odpowiadają solidarnie wraz z innymi podmiotami za dane zobowiązanie (por. wyr. WSA w Krakowie z dnia 17 kwietnia 2008 r., I SA/Kr 926/07, Lex nr 467798).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, że R. K. zmarł przed wydaniem wyroku zaocznego. W stosunku do pozwanej H. K. razem z nią był zobowiązany do zapłaty solidarnie z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W związku z tym jego spadkobiercy odpowiadają za ten dług również solidarnie.

Z uwagi na fakt, że pozwani w niniejszej sprawie są zobowiązani solidarnie oraz, że zarzut przedawnienia przysługuje im wszystkim w takim samym zakresie, tym samym można uznać, że jest to zarzut, który ze względu na sposób powstania oraz treść stosunku zobowiązaniowego jest wspólny wszystkim dłużnikom (por. wyrok SN z 31 sierpnia 1966r., III CR 226/64), ma zastosowanie art. 375 § 2 k.c. Jest to przepis ułatwiający obronę dłużnikom solidarnym przed roszczeniami wierzyciela i zapobiega wydaniu różnych wyroków przeciwko dłużnikom, jeżeli przysługują im wspólne zarzuty.

W niniejszej sprawie mamy sytuację, iż przeciwko H. K. zapadł wyrok zasądający roszczenie za cały okres. Pozwana nie zgłosiła na tamtym etapie postępowania zarzutu przedawnienia i zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami pomimo tego, iż przysługiwał jej zarzut przedawnienia, to Sąd Okręgowy nie mógł go zastosować, albowiem zarzut ten sąd bierze pod uwagę tylko w przypadku zgłoszenia go przez stronę. Wyrok w stosunku do niej uprawomocnił się i stał się podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego. W toku przeprowadzonej egzekucji, jak wynika z pisma Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe z 21 lipca 2016r. oraz 3 stycznia 2017r. (MP Km 661/08) został wyegzekwowana i następnie przekazana powodowi kwota 16.104,56 zł z zajęcia świadczenia emerytalno-rentowego oraz 402.931,56 zł z tytułu sprzedaży licytacyjnej nieruchomości w sprawie o sygn. akt II Co 801/10. Należy natomiast zauważyć, że egzekucja jest prowadzona w stosunku do H. K., która jest jednocześnie spadkobiercą po R. K. i z pozostałymi spadkobiercami zgłosiła obecnie zarzut przedawnienia.

Specyfika niniejszej sprawy polega na tym, że Sąd Apelacyjny nie ma do czynienia z sytuacją, iż w sprawie zapadł wyrok korzystny dla dłużnika solidarnego, ale niekorzystny. Jednak należy zaakceptować stanowisko, iż skutek w postaci

zwolnienia dłużników następuje również w sytuacji, gdy korzystny wyrok uwzględniający zarzuty wspólne zapada po wydaniu w innym postępowaniu wyroku niekorzystnego dla niektórych dłużników solidarnych. Komentowany przepis nie różnicuje bowiem sytuacji w zależności od tego, który z wyroków (korzystny czy niekorzystny) zapadł wcześniej (por. uchwała SN (7) z dnia 26 sierpnia 1965 r., III CO 9/65, OSNC 1967, nr 3, poz. 42, z glosą E. Wengerka, OSPiKA 1968, z. 6, poz. 114).

Tym samym jeżeli w trakcie postępowania egzekucyjnego została wyegzekwowana łącznie kwota 419.036,12 zł, a na skutek podniesionego zarzutu przedawnienia należało zasądzić kwotę 214.075,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2008r. do dnia zapłaty (okres w którym prowadzona była egzekucja 419.036,12 zł to od 15 stycznia 2008r. do 13 marca 2014r.), to na skutek spełnienia świadczenia przez jednego z dłużników solidarnych zobowiązanie wygasło i należało powództwo w stosunku do pozostałych pozwanych oddalić (pозew wpłynął 5.02.2008, okres nieprzedawniony 5.02.2005- 31.12.2007; 2005, 2006, 2007 x 34 miesiące + 28 dni; 34 m x 2.500 USD + 2.143 x 2.500 USD = 87.143 USD; 87.143 USD x 2,4566 zł = 214.075,49 zł).

Jednocześnie zmiana wyroku Sądu I instancji i oddalenie powództwa, skutkowałą zmianą w zakresie kosztów postępowania. Koszty należało zasądzić zgodnie z art. 98 k.p.c. i Sąd Apelacyjny obciążył nimi powoda jako stronę, która przegrała proces. Na zasądzoną kwotę 7.200,00 zł składa się wynagrodzenia adwokata ustalone stosownie do § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.).

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację i na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił.

O kosztach procesu za II instancję rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. W skład tych kosztów weszło wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanych obliczone zgodnie z § 6 ust. 7 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 ze zm.).

Maciej Dobrzyński Ewa Kaniok Agnieszka Wachowicz – Mazur