

Sygn. akt II Ca 348/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Mariusz Broda

Protokolant: Sekr. sąd. Monika Dudek

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2023 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. N. (1), W. N. (1)

przeciwko E. S. (1), A. S. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego E. S. (1), pozwanego A. S. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej

z dnia 8 grudnia 2022 r. sygn. akt I C 237/20

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w całości i:

a) zasądza od pozwanych E. S. (1) i A. S. (1) na rzecz A. N. (1) i W. N. (1) - do niepodzielnej ręki – kwoty 24 323,(...) (dwadzieścia cztery tysiące trzysta dwadzieścia trzy 33/00) złotych, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 12 903,33 złotych od dnia 8 lutego 2021 roku oraz od kwoty 11 420 złotych od dnia 16 sierpnia 2022 roku - do dnia zapłaty, przy czym spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego,

b) zasądza od E. S. (1) na rzecz A. N. (1) i W. N. (1) - do niepodzielnej ręki - kwotę 463,50 (czteryście sześćdziesiąt 50/100) złotych, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 100 złotych od dnia 8 lutego 2021 roku oraz od kwoty 363,50 złotych od dnia 16 sierpnia 2022 roku - do dnia zapłaty,

c) zasądza od A. S. (1) na rzecz A. N. (1) i W. N. (1) - do niepodzielnej ręki - kwotę 463,50 (czteryście sześćdziesiąt 50/100) złotych, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie kwoty 100 zł od dnia 8 lutego 2021 r. oraz od kwoty 363,50 zł od dnia 16 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty,

d) oddala powództwo w pozostałym zakresie;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanych na rzecz powodów – do niepodzielnej ręki – kwoty po 900 (dziewięćset) złotych, tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 348/23

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8.12.2022 r. Sąd Rejonowy w Skarżysku – Kamiennej:

- w pkt I zasądził od pozwanych E. S. (1) i A. S. (1) solidarnie na rzecz powodów A. N. (1) i W. N. (1) solidarnie kwotę 25 250,33 zł (dwadzieścia pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt 33/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

a) 12 200 (dwanaście tysięcy dwieście) złotych za okres od dnia 8 lutego 2021 roku do dnia zapłaty;

b) 12 147 (dwanaście tysięcy sto czterdzieści siedem) złotych za okres od dnia 16 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty;

c) 903,33 zł (dziewięćset trzy złote trzydzieści trzy grosze) za okres od dnia 8 lutego 2021 roku do dnia zapłaty;

- w pkt II oddalił powództwo w pozostałej części;

- w pkt III umarzył postępowanie w zakresie żądania wydania nieruchomości;

- w pkt IV zasądził od pozwanych E. S. (1) i A. S. (1) solidarnie na rzecz powodów A. N. (1) i W. N. (1) solidarnie kwotę 7 597,32 zł (siedem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych trzydzieści dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

- w pkt V nakazał pobrać od pozwanych E. S. (1) i A. S. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Skarżysku – Kamiennej) kwotę 1 225,02 zł (jeden tysiąc dwieście dwadzieścia pięć złotych dwa grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa, dla której Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) jest położona w miejscowości M. gm. B. i składa się między innymi z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi:(...). Właścicielką nieruchomości jest A. N. (1), córka K. i C..

Dla nieruchomości gruntowej, składającej się między innymi z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w miejscowości M. gm. B., Sąd Rejonowy w S. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Jej właścicielami są A. i W. małżonkowie N., na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej.

Działka grantu (...) jest zabudowana budynkiem gospodarczym, natomiast na działkach o numerach (...) został posadowiony piętrowy dom mieszkalny.

Dom mieszkalny wybudowali w 1975 roku rodzice M. S. (1) i A. N. (1) (z domu S.) - K. i C..

Po ślubie z M. S. (1), w 1980 roku w domu – za zgodą rodziców mężczyzny i teściów kobiety – zamieszkała także synowa, E. S. (1). Zajmowali mieszkanie na drugiej kondygnacji piętrowego domu. Dolną kondygnację zajmowali seniorzy wraz z córką A.. Współmieszkańcy żyli wówczas zgodnie, nie dochodziło do sporów rodzinnych. Wszelkie decyzje w zakresie spraw związanych z nieruchomością podejmował K. S.. W 1985 roku został wzniesiony budynek gospodarczy. M. i E. S. (2) korzystali z jednego usytuowanych w nim garaży, w którym stał zaparkowany ciągnik.

A. N. (1) wraz z mężem W. od 1992 roku czynili nakłady na tę nieruchomość. Mieszkali na dolnej kondygnacji domu. Piętro nadal zajmował brat M. z żoną E. i dziećmi, którzy również przyczyniali się do zachowania nieruchomości w należytym stanie technicznym, czyniąc na dom nakłady konieczne i ulepszające, poprzez drobne remonty

i odświeżanie malatury pomieszczeń, ale również kosztowniejsze inwestycje: wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, czy zainstalowanie wspólnego dla całego domu pieca grzewczego. M. S. (2) wznosił garaż, który częściowo był posadowiony na działce rodziców, częściowo zaś działce T. S. (1).

Współlokatorzy żyli zgodnie, partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości, ogrzewali nieruchomość dzieląc się obowiązkami i kosztami w ten sposób, że jeden tydzień czynności tych dokonywała jedna rodzina, w kolejnym tygodni zaś – druga rodzina. Każda z rodzin kupowała niezbędny opał: węgiel oraz drewno w ilości potrzebnej do ogrzania całego domu, wyposażonego we wspólny kocioł grzewczy znajdujący się w podpiwniczeniu oraz instalację C.O.

W 2008 roku drodze umowy darowizny A. N. (1) otrzymała od matki połowę nieruchomości. Zgodnie z ustaleniami rodzinnymi, na wypadek gdyby M. S. (1) zdecydował się osiedlić na stałe na pozostałej części nieruchomości, miał on wówczas wystąpić ze stosownym wnioskiem o zasiedzenie do sądu. Mężczyzna postanowił jednak odmiennie – w 2013 roku E. i M. S. (3) kupili wymagający kapitalnego remontu dom w pobliskim O. i przystąpili do jego odnawiania: zmodernizowali instalację CO, wymienili okna, dach i ogrodzenie, wyremontowali łazienkę. Prace remontowe i wykończeniowe przeciągały się jednak, zleceniobiorcy robót opóźniali się, nie dotrzymywali umówionych terminów ich przeprowadzenia.

W okresach, gdy A. S. (1) nie przebywał poza granicami kraju, gdzie podejmował dorywcze prace zarobkowe, remontował i wykańczał dom samodzielnie, wydając na ten cel zarobione z granicą pieniądze: ocieplił poddasze, wykonał odwodnienie podpiwniczenia. W pracach pomagał mu kolega, K. N..

W 2014 roku zmarł M. S. (1). Po jego śmierci, zaczęły psuć się relacje między współmieszkańcami domu w M. Nr (...). Śmierć mężczyzny dodatkowo spowodowała wykonanie remontu i wykończenia domu. Spowodowała także konieczność uregulowania stanu prawnego nieruchomości – proces ten natomiast

W dniu 10 października 2015 roku A. N. (1) i E. S. (1) zawarły umowę użyczenia pomieszczeń położonych na pierwszym piętrze domu mieszkalnego pod adresem M.- (...), na okres 3 lat oraz użyczenia garażu na okres 5 lat. E. S. (1) zobowiązała się opróżnić zajmowane pomieszczenia z rzeczy oraz dokonać rozbiórki wzniesionych przez siebie na nieruchomości szop.

W tym samym roku A. i W. małżonkowie N. zainicjowali postępowanie przed Sądem Rejonowym w Skarżysku-Kamiennej o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie w sprawie I Ns 256/15. Jego uczestnikami byli między innymi E. S. (1), A. S. (1) i M. R. – następcy prawni po zmarłym M. S. (1). W dniu 9 marca 2016 roku Sąd stwierdził, że A. i W. małżonkowie N. nabyli z dniem 31 grudnia 2012 roku w drodze zasiedzenia własność nieruchomości położonej

w M. gm. B., składającej się między innymi z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Następcy prawni po zmarłym M. S. (1) nie oponowali wnioskowi o zasiedzenie, nie wywiedli również apelacji od zapadłego w sprawie orzeczenia.

Po uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości, zaczęły piętrzyć się konflikty rodzinne. Rodzina N. zabroniła A. S. (1) i T. R. wjazdu na ich podwórko. Nakazali usunięcie z posesji wzniesionego jeszcze przez M. S. (1), dla córki M. garażu o konstrukcji blaszanej oraz szop. Kilkakrotnie interweniowała pod tym adresem Policja w związku ze zgłoszeniami, dokonanymi przez rodzinę N.. Z uwagi na urządzoną przez S. N. kierowcy samochodu asenizacyjnego awanturę o najechanie na trawnik, przedsiębiorcy świadczący usług w tym zakresie nie przyjmowali od E. S. (1) zleceń oczyszczenia szamba i wywozu nieczystości płynnych.

W październiku 2018 roku A. N. (1) odbyła rozmowę z bratową E.. Poinformowała ją, że w związku z dalszym zamieszkiwaniem i korzystaniem z nieruchomości, ustala czynsz najmu w wysokości 1 000 zł miesięcznie.

W dniu 27 października 2018 roku, użyczająca złożyła E. S. (1) oświadczenie

o wypowiedzeniu umowy, jednak nie wyprowadziła się ona z zajmowanego lokalu i nie opróżniła użytkowanych pomieszczeń gospodarczych.

W 2018 roku E. S. (1) dwukrotnie uległa nieszczęśliwemu wypadkowi, których następstwem było, najpierw złamanie nogi, a następnie złamanie ręki. Leczenie i rekonwalescencja trwała ponad rok, kobieta przez kilka miesięcy korzystała z wózka inwalidzkiego. W okresie tym wymagała pomocy osób trzecich. Gdy syn A. wyjeżdżał do pracy za granicę, pomagała jej żona S. S. (1) oraz kolega syna – K. N.. Uszkodzenie ciała i kłopoty zdrowotne również przyczyniły się do opóźnienia wykonania prac remontowo – wykończeniowych w domu w O. i przeniesienia dobytku z domu w M..

W piśmie z dnia 5 listopada 2019 roku A. i W. N. (2) wezwali E. S. (1) i A. S. (1) do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu

w wysokości 16 000 zł, ustalając miesięczną stawkę czynszu na poziomie 1 000 zł.

A. i W. N. (2) wykonując prace remontowe, usunęli z poddasza starą warstwę izolacyjną, następnie zamknęli dostęp do strychu, na którym znajdował się element instalacji grzewczej – zbiornik wyrównawczy. Dodatkowo zabraniali E. S. (1) i A. S. (1) dostępu do pieca, w celu podłożenia opału, czy też przeprowadzenia czynności zapewniających prawidłową pracę obwodu C.O. – tj. uzupełnienia płynu.

Brak możliwości dopełnienia wodą, zarówno od strony naczynia wyrównawczego na strychu, jak i przy piecu, w piwnicy oraz niewystarczający poziom napełnienia cieczą instalacji centralnego ogrzewania w domu powodował wadliwą pracę systemu – kaloryfery na górnej kondygnacji domu były zimne. Mieszkanie użytkowane przez E. i A. S. (1) było niedogrzone. Wprawdzie – jak co roku – kupili oni węgiel i drzewo (w jego przygotowaniu, tj. w cięciu drewna na mniejsze kawałki pomagał mężczyźnie mąż oraz syn ciotki B. B.) na sezon grzewczy 2019/2020, to jednak wobec braku dostępu do pieca C.O. nie mogli go wykorzystać do ogrzewania nieruchomości, na zasadach jak dotychczas, na zmianę z rodziną N., w cotygodniowych odstępach czasu. W jednym z pomieszczeń na piętrze stał stary, kaflowy trzon kuchenny, którym mieszkańcy górnej kondygnacji od 30 kwietnia 2019 roku dogrzewali lokal.

Przed W. w 2019 roku, na prośbę małżonków N. – w związku

z dokonywanym przez nich przeglądem filarów w budynku i remontem instalacji kominowej – E. S. (1) i A. S. (1) opróżnili z rzeczy i zaprzestali korzystania z pokoju

o powierzchni 11,81 m², położonego pomiędzy kuchnią a łazienką.

A. S. (1) z pomocą T. R., K. N. i S. S. (1) usunęli z działki część garażu, która zajmowała grunt T. S. (1). Gdy usuwał z nieruchomości szopy, brat cioteczny, S. N. wezwał na interwencję Policję.

Od 2019 roku E. S. (1) zaniechała partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości: nie rozliczyła kosztów zużycia energii, opomiarowanego jednym dla całej nieruchomości urządzeniem pomiarowym. Nie uregulowała należności za zużyty wodę. Nie zleciła wywozu szamba z przydomowej instalacji kanalizacyjnej.

Razem z synem opuścili dom dopiero w czerwcu 2020 roku. Wprawdzie zamieszkali na stałe w innym miejscu, to jednak w lokalu mieszkalnym i pomieszczeniach nadal pozostały ich przedmioty i rzeczy codziennego użytku. Sporadycznie bywali w nieruchomości pod wyżej wymienionym adresem aż do końca października 2020 roku, zabierając i wywożąc sukcesywnie pozostałe sprzęty i rzeczy osobiste.

Definitywnie opuścili lokal i garaż 30 listopada 2020 roku, nie informując o tym właścicieli. Nie wydali im również kluczy do mieszkania i garażu – drzwi do pomieszczeń mieszkalnych

i użytkowych pozostawili otwarte, zapewniając swobodny dostęp do nich. Pozostawili mieszkanie i garaż posprzątane, całkowicie puste – pozbawione ruchomości i ich rzeczy osobistych.

Rodzina N. uregulowała w całości zobowiązania związane z wywozem nieczystości płynnych z szamba E. i A. S. (1) (200 zł), należności za dostawę wody i zużycie wody (16,33 zł) oraz rachunki za energię elektryczną (474 zł i 213 zł).

Budynek mieszkalny, wolnostojący, piętrowy z podpiwniczeniem o konstrukcji murowanej, położony w miejscowości M.- (...) został wzniesiony w 1975 roku. Jego stan techniczny jest dobry.

Zajmowany przez E. S. (1) i A. S. (1) lokal mieszkalny położony jest na drugiej kondygnacji budynku i składa się z trzech pokoi, kuchni spiżarni, łazienki i korytarza. Łączna powierzchnia całego mieszkania wynosi 82,02 m² – zaś odliczając powierzchnię pokoju nieużytkowanego (11,81 m²) – 70,21 m². Standard wykończenia lokalu jest średni.

Garaż jest zlokalizowany w budynku jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 73,53 m², w konstrukcji murowanej, wzniesionym 1985 roku. Wyposażony jest w instalację elektryczną. Dach jest pokryty eternitem, stolarka okienna wykonana z drewna, pochodzi z lat budowy. Stolarkę drzwiową stanowią dwie bramy drewniane, rozwierane oraz jedna brama metalowa z lat budowy. Ściany nie są otynkowane wewnątrz i na zewnątrz. Stan techniczny budynku garażowego jest średni.

Działka gruntu, na której są położone budynek mieszkalny i garażowy jest w całości ogrodzona. Dojścia i dojazdy do budynków są wyłożone kostką brukową. Teren wokół zagospodarowany zielenią. Sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości jest dobre.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z całego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 82,02 m², położonego na pięttrze budynku pod adresem M.- (...) gm. B., za okres od 11 października 2018 roku do 30 listopada 2020 roku (25 pełnych miesięcy oraz 20 dni października), przy uwzględnieniu pełnej stawki miesięcznego czynszu najmu w wysokości 1 151 zł (38,37 zł dziennie) wynosi 29 542 zł.

Uwzględniając tę okoliczność, że E. S. (1) i A. S. (1) nie korzystali z jednego pokoju o powierzchni 11,81 m², miesięczny czynsz najmu za mieszkanie o powierzchni 70,21 m² wynosi 25 282 zł.

Biorąc pod uwagę stan niedogrzaania mieszkania, wysokość miesięcznej stawki czynszu dla lokalu o powierzchni 82,02 m² ulegnie obniżeniu do kwoty 1 036 zł (34,53 zł dziennie), zaś wynagrodzenie za bezumowne korzystanie wyniesie wówczas 27 357 zł

Miesięczny czynsz najmu za niedogrzaane mieszkanie o powierzchni 70,21 m² stanowi kwotę 887 zł. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości z uwzględnieniem tej okoliczności stanowi kwotę 23 420 zł.

Wynagrodzenie za korzystanie z garażu w okresie od 11 października 2020 roku do 30 listopada 2020 roku, z uwzględnieniem miesięcznego czynszu najmu na poziomie 556 zł (18,53 zł dziennie) stanowi kwotę 927 zł.

Opisane stawki czynszu najmu zawierają wyłącznie kwotę odstępnego. Nie zawierają w sobie natomiast kwoty podatku oraz należności z tytułu opłat za media bytowe. Nie ma różnic cenowych w stawce czynszu najmu w przypadku wynajęcia całego domu, lub tylko jego części (jednej kondygnacji).

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się w głównej mierze na wskazanych przez strony dokumentach, gdyż ich prawdziwość ani prawidłowość sporządzenia nie budzi wątpliwości nadto, nie zostały przez żadną ze stron zgodnie z przepisami k.p.c. zakwestionowane, wobec czego Sąd uznał ich prawdziwość i wiarygodność.

W zakresie ustalenia wysokości czynszu należnego z tytułu bezumownego korzystania ze spornej nieruchomości położonej w M. Nr (...) gm. B., Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. D. (k. 286-318), której stanowcze wnioski w całości podzielił, albowiem złożona opinia jest jasna, pełna, nie zawiera wewnętrznych sprzeczności, kompletna i zupełna, oparta o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, poparta analizą materiału dowodowego oraz zeznań świadków i przeprowadzoną wizją lokalną w miejscu położenia nieruchomości. Pochodzi ona od osoby legitymujących się specjalistyczną wiedzą w tym zakresie i – co istotne – nie została przez żadną ze stron skutecznie zakwestionowana.

Biegła udzieliła bowiem kategoriycznych i wyczerpujących odpowiedzi na postawione przez Sąd pytania, w tym również w opinii ustnej uzupełniającej na rozprawie w dniu 8 listopada 2022 roku (k. 376v-377).

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się również na zeznaniach świadków S. S. (1), T. R., M. R., B. S., K. N. i B. B., albowiem są one spójne i jasne, korelują ponadto z dowodami materialnymi w sprawie.

W powiązaniu z całokształtem materiału dowodowego tworzą logiczny i przekonujący obraz sytuacji.

Zeznaniom świadków T. S. (2), S. S. (2) i S. N. Sąd przyznał prymat wiarygodności jedynie w takim zakresie, w jakim korelują one z pozostałym, rzeczowym i osobowym materiałem dowodowym. W ocenie Sądu w pozostałym zakresie depozycje świadków są ukierunkowane na uzyskanie jak najbardziej korzystnego dla powodów rozstrzygnięcia (co w przypadku T. S. (2) i S. S. (2) jest zdaniem Sądu podyktowane widmem ewentualnych przyszłych rozliczeń majątkowych pomiędzy nimi, a siostrą A. N. (1)). Świadczą o powyższym między innymi ich twierdzenia, że zarówno poddasze, na którym znajdował się zbiornik wyrównawczy, jak i piwnica, w której bezpośrednio przy piecu można było uzupełnić płyn w instalacji grzewczej, nie zostały przez powodów zamknięte, podczas gdy okolicznościom tym nie zaprzeczają zarówno A. N. (1), jak i W. N. (1).

Zeznania powodów A. N. (1) i W. N. (1) oraz pozwanej E. S. (1) również stały się podstawą dokonania ustaleń stanu faktycznego niniejszej sprawy, albowiem są one spójne i jasne, w zasadniczych kwestiach korelują z dowodami materialnymi i osobowymi

w sprawie. W powiązaniu z całokształtem materiału dowodowego tworzą logiczny i przekonujący obraz sytuacji.

Nieprzydatne dla sprawy okazały się zeznania świadków W. P.

i A. A. (2). Świadczyli jedynie, że wcześniej mieszkańcy domu dzielili się obowiązkami w zakresie jego utrzymania i ogrzewania, obecnie zaś rodziny są skonfliktowane. Poza tym nie posiadali oni żadnych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy informacji.

Wobec cofnięcia wniosków przez pełnomocnika pozwanej, Sąd nie przeprowadził dowodów z przesłuchania świadka N. K. oraz ustaleń we właściwym urzędzie gminy, czy dla punktu poboru wody w miejscowości M. Nr (...) istnieją zaległości

w opłatach za wodę (k. 269) oraz nie przeprowadził dowodu z zeznań świadka E. S. (3) wobec cofnięcia wniosku przez pełnomocnika powodów (k. 377v).

Wniosek pełnomocnika pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii sprawdzającej biegłego z zakresu szacowania nieruchomości został oddalony jako spóźniony i zmierzający jedynie do nadmiernego wydłużenia przedmiotowego postępowania (k. 377-377v).

Wobec tak ustalonej podstawy faktycznej Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań:

Zgłoszone przez A. i W. małżonków N. powództwo o zapłatę

z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego i użytkowego (garażu) przez pozwanych E. i A. S. (1) okazało się uzasadnione.

W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu, strona powodowa domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych kosztów procesu od cofniętej części powództwa oraz solidarnej zapłaty na ich rzecz następujących kwot:

- 200 zł tytułem bezumownego korzystania z garażu,

- 23 420 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego,

- oraz 2 232 zł tytułem uregulowanych przez powodów opłat eksploatacyjnych (k. 194-196 i k. 343 i k. 350-351).

A. N. (1) i W. N. (1) występują w rozpoznawanej sprawie w charakterze właścicieli całej nieruchomości w tym także lokalu mieszkalnego, położonego na pierwszej kondygnacji domu w M.- (...) oraz położonego na działce pomieszczenia gospodarczego – garażu. Pozwanych z kolei, E. S. (1) i A. S. (1) należy traktować jako lokatorów w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 ze zm), zgodnie z którym przez lokatora należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

W ustalonym stanie faktycznym nie budzi wątpliwości, że pozwani zajmowali lokal bez tytułu prawnego. Poza sporem była i ta okoliczność, że w dniu 10 października 2015 roku A. N. (1) i E. S. (1) zawarły – na czas określony, 3 lata – umowę użyczenia lokalu mieszkalnego, położonego na pierwszym piętrze domu pod adresem M.- (...) oraz użyczenia posadowionego na terenie nieruchomości garażu – na okres 5 lat. Po upływie określonego w umowie terminu, E. S. (1) zobowiązała się opróżnić zajmowane pomieszczenia z rzeczy oraz dokonać rozbiórki wzniesionych przez siebie na nieruchomości szop. Nie doszło także wbrew twierdzeniom strony pozwanej ani do wyraźnego, ani też dorozumianego przedłużenia tej umowy. Co więcej powódka wielokrotnie wyzwała pozwany do opuszczenia zajmowanych pomieszczeń, zaś w listopadzie 2019 roku wystosowała pismo „wezwanie do zapłaty” jako następstwo wygaśnięcia umowy użyczenia (k. 14). Trudno więc w takiej sytuacji domniemywać milczącej zgody na dalsze jej obowiązywanie.

W świetle ustalonego stanu faktycznego nie budzi również wątpliwości, że pomimo uzgodnionego terminu opróżnienia lokalu mieszkalnego (10 października 2018 roku) i garażu (10 października 2020 roku), E. S. (1) obowiązku swego nie dopełniła. Wraz z synem A. nie przebywali oni stale pod tym adresem, dopiero od czerwca 2020 roku, to jednak w mieszkaniu i garażu zalegały jeszcze ich rzeczy i ruchomości, które przewozili sukcesywnie do swojego domu w O. aż do końca listopada 2020 roku, kiedy to nastąpiło fizyczne opróżnienie i opuszczenie przez nich pomieszczeń. Formalnie natomiast lokal i garaż nie zostały oficjalnie przekazane właścicielom, którzy nie zostali również zawiadomieni o ich opuszczeniu przez pozwanych.

W zakresie dotyczącym żądania zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, podstawę roszczenia powódki stanowił art. 18 ust. 1 wskazanej powyżej ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym 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. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (ust. 2).

W toku postępowania Sąd ustalił, że zajmowany przez E. S. (1) i A. S. (1) lokal mieszkalny położony na drugiej kondygnacji budynku i składa się z trzech pokoi, kuchni spiżarni, łazienki i korytarza, zaś łączna powierzchnia całego mieszkania wynosi 82,02 m². Postępowanie dowodowe wykazało również, że pozwani nie korzystali z jednego pomieszczenia

w lokalu – położonego pomiędzy kuchnią i łazienką pokoju o powierzchni 11,81 m². Faktycznie zatem korzystali z mieszkania o powierzchni 70,21 m². Z kolei garaż jest zlokalizowany w budynku jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 73,53 m² (vide: opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości, k. 293-295).

Dodatkowo również ustalony stan faktyczny wykazał, że na skutek wadliwego działania instalacji C.O., pozwani korzystali z lokalu niedogrzanego. E. S. (1) była widywana w domu, w którym mieszkała w bardzo grubej odzieży wierzchniej. W związku z panującą w pomieszczeniach bardzo niską temperaturą (co jest logicznym w przypadku wadliwości działania instalacji C.O. oraz w sytuacji zdemontowania przez właścicieli warstwy izolacyjnej połaci dachu), w sezonie zimowym kobieta często korzystała z gościnności swojej córki i zięcia, mieszkując u nich w domu (tak w zeznaniach świadkowie S. S. (1), T. R., M. R., B. S., B. B.).

Równie istotnymi są te okoliczności, że usterkę ową – przy zachowaniu dobrej woli ze strony A. i W. N. (1) można było w prosty sposób i bez większych nakładów finansowych i pracy usunąć, a to poprzez otwarcie drzwi na strych mieszkania lub do podpiwniczenia domu, w celu umożliwienia rodzinie S. dostępu do elementów instalacji grzewczej – zbiornika wyrównawczego lub kotła grzewczego, w celu dopełnienia przestarzałej konstrukcji wodą, która to czynność usprawniłaby jej działanie, przywracając tym samym obieg podgrzanej cieczy na górnej kondygnacji budynku.

Co więcej, nieuczestniczenie E. S. (1) i jej syna A. w kosztach ogrzewania domu bynajmniej nie wynika z ich nieprzygotowania się do sezonu grzewczego 2019/2020, bowiem jak wynika z twierdzeń samych pozwanych, ale i zeznań przesłuchanej w charakterze świadka B. B., jak co roku kupili oni węgiel i drewno opałowe, jednakże ich wykorzystanie zgodnie z dotychczasowymi zasadami (cyklicznymi, cotygodniowymi czynnościami obsługowymi pieca C.O., na zmianę, przez każdą z rodzin) okazało się niemożliwe wobec braku fizycznego dostępu do kotła grzewczego przez E. i A. S. (1). Zasoby te lokatorzy jedynie częściowo wykorzystali, dogrzewając się za pomocą kaflowego, opalanego paliwem stałym trzonu kuchennego, w który wyposażone było jedno z pomieszczeń na piętrze.

Sąd uznał zatem, że zasadnym jest zasądzenie od pozwanych na rzecz A. i W. N. (1) kwoty odszkodowania, z uwzględnieniem jednakże powyższych okoliczności (niekorzystanie z jednego pokoju oraz niedogrzaanie mieszkania co najmniej od 30 kwietnia 2019 roku) oraz poczynionych uprzednio ustaleń co do wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

Sąd ustalił, że miesięczny czynsz najmu za niedogrzaane mieszkanie o powierzchni 70,21 m² stanowi kwotę 887 zł, zaś wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez okres od 11 października 2018 roku do 30 listopada 2020 roku, tj. 25 pełnych miesięcy oraz 20 dni października, z uwzględnieniem tych okoliczności stanowi kwotę 23 420 zł. Z kolei wynagrodzenie za korzystanie z garażu w okresie od 11 października 2020 roku do 30 listopada 2020 roku, z uwzględnieniem miesięcznego czynszu najmu na poziomie 556 zł (18,53 zł dziennie) stanowi kwotę 927 zł. Opisane stawki czynszu najmu zawierają wyłącznie kwotę odstępnego. Nie zawierają w sobie natomiast kwoty podatku oraz należności z tytułu opłat za media bytowe (vide: opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości, k. 287 w zw. z k. 303, k. 307, k. 308-311 i k. 312-313).

Odnosząc się zaś do podnoszenia zarzutu sprzeczności roszczenia z zasadami współżycia społecznego to w ocenie sądu jest on chybiony i nie zasługuje na aprobatę stukającą w efekcie oddaleniem roszczenia. Zgodnie bowiem z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia

8 czerwca 2022 r. wydanym w sprawie sygnatura akt ACa 1344/21 domniemuje się, iż korzystający z prawa podmiotowego postępuje zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa. Co istotne przy tym, dla zastosowania art. 5 k.c. niezbędne jest wskazanie, na czym polega naruszenie zasad współżycia społecznego, tj. jaka konkretnie zasada została przez korzystającego z przysługującego mu prawa podmiotowego naruszona i dlaczego. Nie jest zatem możliwe ogólne powołanie się na zasady współżycia społecznego, lecz niezbędne jest wskazanie, którą z konkretnych zasad przyjętych w społeczeństwie narusza działanie powoda.

W niniejszej sprawie strona pozwana nie wskazała która z zasad współżycia społecznego została naruszona działaniem powodów. Wprawdzie strony są dla siebie rodziną (co do zasady wino skutkować udzieleniem sobie wzajemnego wsparcia), zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości wspólnie przez wiele lat, jednakże również wspólnie określili zasady zajmowania jej w 2015 roku zawierając stosowaną umowę. Okres użyczenia został w umowie określony w sposób jasny i nie budzący żadnych wątpliwości. Jednocześnie pozwani nie wykazali aby podejmowali jakiegokolwiek działania mające na celu przedłożenie trwania tej umowy lub by otrzymali na pozostanie na niej zgodę. Także okoliczności opuszczenia jej (znamienne dla ich relacji) nie przemawiają za uznaniem działań powodów za nieetyczne. Wskazać bowiem należy, iż nieruchomość ta była w zasadzie nieprzydatna dla pozwanych już od czerwca 2020 roku. Pomimo jej faktycznego opuszczenia nie poinformowali o tym fakcie powodów, jak również nie wydali im kluczy.

Mając na uwadze powyższe, w punkcie I wyroku Sąd zasądził od pozwanych E. S. (1) i A. S. (1) solidarnie na rzecz powodów A. N. (1) i W. N. (1) kwotę 25 250,(...) zł, na którą składają się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego oraz pomieszczenia garażowego w wysokości 24 347 zł (23 420 zł + 927 zł). Pozwani nie kwestionowali również i tej okoliczności, że opuszczając mieszkanie, nie urgowali wszystkich należności, związanych z jego eksploatacją i w tym zakresie nie oponowali żądaniu pozwu. Sąd uznał więc za zasadne zasądzenie na rzecz strony powodowej wydatków w łącznej wysokości 903,33 zł, poniesionych na wywóz nieczystości płynnych, zapłatę za zużytą przez pozwanych wodę i energię elektryczną (200 zł + 16,33 zł + 474 zł + 213 zł).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c., przy czym od kwot 12 200 zł oraz 903,33 zł odsetki zasądzono od dnia 8 lutego 2021 roku, tj. od dnia doręczenia pozwany wezwania do zapłaty tych należności, zaś od kwoty 12 147 zł - od dnia 16 sierpnia 2022 roku, tj. od dnia doręczenia oświadczenia o rozszerzeniu powództwa.

W pozostałym zakresie powództwo jako nadmierne wygórowane i bezzasadne należało oddalić, o czym Sąd orzekł w punkcie II wyroku. Jak wyżej wskazano, E. i A. S. (2) byli przygotowani do sezonu grzewczego 2019/2020, zgodnie z panującymi zasadami, zaopatrzyli się zarówno w węgiel jak i drewno opałowe, jednak na skutek działań właścicieli (uniemożliwianie dostępu do urządzeń instalacji grzewczych), nie mieli możliwości ich wykorzystania, w celu ogrzania domu (tak w zeznaniach E. S. (1) i w wyjaśnieniach informacyjnych A. S. (1) oraz w zeznaniach świadek B. B., której mąż i syn pomagał A. S. (1) ciąć drzewo na mniejsze kawałki). Brak również dowodu, że należności ujęte w fakturze – prognozie, wystawionej przez (...) S.A. (k. 183), tytułem należności za energię elektryczną w istocie zostały przez rodzinę N. uregulowane.

Orzekając w przedmiocie kosztów Sąd zastosował zasadę stosunkowego ich rozdzielania, wynikającą z art. 100 k.p.c., zgodnie z którym 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, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Na koszty powodów w niniejszej sprawie w łącznej kwocie 8 252,92 zł składają się:

- opłata od pozwu w łącznej wysokości 1 529 zł (k. 11, k. 45, k. 197, k. 209, k. 346 i k. 353),
- opłaty skarbowe od udzielonych w sprawie pełnomocnictw w wysokości 34 zł,
- koszty doręczenia korespondencji sądowej przez komornika sądowego w wysokości 105,54 zł (k. 126-128);
- uiszczona przez stronę zaliczka w wysokości 1 500 zł, w całości przeznaczona na poczet kosztów sporządzenia opinii przez biegłą sądową (k. 276 w zw. z k. 319);
- koszty zastępstwa procesowego przez radcę prawnego, ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265 j.t.) w wysokości 3 600 zł; oraz
- koszty uczestnictwa pełnomocnika powodów w rozprawach przed Sądem Rejonowym w S., zgodnie ze złożonym wykazem przez radcę prawnego wykazem w wysokości 1 484,38 zł (k. 380-381).

Na koszty strony pozwanej w łącznej wysokości 3 617 zł składają się:

- opłata skarbowe od udzielonego w sprawie pełnomocnictwa w wysokości 17 zł (k. 30),

- koszty zastępstwa procesowego przez adwokata, ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) w wysokości 3 600 zł.

Powodowie utrzymali się w swym żądaniu w 95 % i w związku z tym powinni ponieść koszty w wysokości 5 %, co daje 655,60 złotych, zaś pozwani w 95% co daje kwotę 12 456,40 złotych. Skoro zaś ponieśli je w łącznej kwocie 8252,92 zł należało zasądzić od pozwanych E. S. (1) i A. S. (1) solidarnie na rzecz powodów A. N. (1) i W. N. (1) solidarnie kwotę 7 597,32 złotych o czym orzeczono jak w punkcie IV wyroku.

W sprawie powstały nadto koszty w łącznej kwocie 1 225,02 zł, wyłożone tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Skarżysku-Kamiennej, na które składają się koszty sporządzenia opinii przez biegłą, w części nie pokrytej z zaliczki wniesionej przez strony (1 095,23 zł, k. 319-319v; 129,56 zł, k. 385-385v).

W wyroku należało pobrać je od stron, bowiem stosownie do treści art. 83 ust. 1 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych jeżeli przepisy ustawy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi wykonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wykląda tymczasowo Skarb Państwa. Dotyczy to także dopuszczenia i przeprowadzenia przez sąd z urzędu dowodu niewskazanego przez stronę. Z kolei ust. 2 cytowanej normy prawnej stanowi, iż w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od E. S. (1) i A. S. (1) solidarnie kwotę 1 225,02 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, o czym orzekł w pkt V orzeczenia.

Wyrok zaskarżyli pozwani – ze stwierdzeniem – „w całości”. W wywiedzionej apelacji zarzucili:

1/ naruszenie art. 5 k.c. poprzez niezastosowanie w okolicznościach niniejszej sprawy i ustalenie iż pozwani korzystali z mieszkania bez tytułu prawnego, podczas gdy powodowie żądając zapłaty z tytułu bezumownego korzystania nadużywają przysługujących im praw podmiotowych, a wywodzone przez nich żądania naruszają zasady współzycia społecznego, w tym zasadę sprawiedliwości społecznej i słuszności,

2/ art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających oraz sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, błędną ocenę dowodów, a mianowicie:

- przyjęcie, iż A. N. (2) ustaliła należny czynsz w formie ustnej błąd w ustaleniach faktycznych mających wpływ na treść orzeczenia będący jego podstawą a sprzecznym z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wnioskowaniu jakoby A. N. (2) w październiku 2018r. w formie ustnej ustaliła z E. S. (1) wynagrodzenie za bezumowne korzystanie podczas gdy, wszelkie ustalenia dotyczące korzystania z lokalu inicjowane przez powódkę, były dokonywane w formie pisemnej,

- błąd w ustaleniach faktycznych mających wpływ na treść orzeczenia będący jego podstawą a sprzecznym z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wnioskowaniu jakoby nie doszło do przedłużenia umowy użyczenia w sytuacji gdy Pozwana była osobą schorowaną, poruszającą się na wózku inwalidzkim;

3/ ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia powyższego - naruszenie art.

-102 k.p.c. poprzez jego niezastosowania w sytuacji gdy Pozwani wobec działań podejmowanych przez Powodów zmuszeni byli przeprowadzić się do zakupionego domu, ponieść koszty z przyspieszeniem remontu oraz zakupu niezbędnego wyposażenia, a sytuacja ta stanowi niewątpliwie uzasadniony wypadek będący podstawą nieobciążania kosztami. Ponadto należy mieć na względzie, iż Pozwana ponownie doznała złamania nogi, co wiąże się z kosztami przeznaczonymi na leczenie dojazdu do lekarzy specjalistów.

Wobec powyższego skarżący wnieśli o:

1/ zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez:

- oddalenie powództwa w całości,

- zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych za obie instancje wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia,

2/ ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia powyższego o - zmianę zaskarżonego wyroku w pkt IV-V poprzez nieobciążanie Pozwanych kosztami postępowania oraz kosztami drugiej instancji,

3/ rozpoznanie sprawy na rozprawie.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że pomimo zawartego w apelacji opisu zakresu zaskarżenia – „w całości”, analiza jej treści, tj. zarzutów, wniosków, jak i uzasadnienia, prowadziła do wniosku, że w istocie zakres zaskarżenia miał charakter częściowy, tj. nie obejmował jego punktów II (oddalenia powództwa o zapłatę w pozostałej części) i III (umorzenia postępowania w części dotyczącej żądania wydania nieruchomości). Biorąc pod uwagę taki efekt interpretacji zakresu zaskarżenia, Sąd Okręgowy rozpoznał w postępowaniu apelacyjnym.

W następnej kolejności stwierdzić należy, że nie było żadnych przeszkód do przeprowadzenia rozprawy apelacyjnej w dniu 25.04.2023 r. W szczególności nie stanowiła jej udokumentowana zaświadczeniem lekarskim (nadesłanym drogą elektroniczną w dniu rozprawy – k. 471) niezdolność E. S. (1) do stawienia się w Sądzie w dniu 25.04.2023 r. Jest tak z tej przyczyny, że pozwana była reprezentowana przez pełnomocnika procesowego – adw. M. P., a jej stawiennictwo i osobisty udział w rozprawie apelacyjnej nie było obowiązkowe. W takiej sytuacji pozwana zachowała prawo do obrony swoich praw w postępowaniu apelacyjnym, czego gwarancją – raz jeszcze podkreślić należy – było możliwość działania jej imieniem w tym postępowaniu, przez ustanowionego pełnomocnika procesowego, który pozostawał prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy apelacyjnej.

Apelacja okazała się o tyle zasadna, o ile prowadziła do zmiany wyroku w zaskarżonej części.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia co do wszystkich faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Okręgowy, w braku jakichkolwiek ku temu przeszkód, w całości przyjął je za własne. Takiej konkluzji nie zmienia jedyny zgłoszony w apelacji zarzut – naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który zmierzał do wzruszenia ustalenia przez Sąd pierwszej instancji tego, że A. N. (1) w rozmowie z E. S. (1) ustalił należny jej czynsz w kwocie 1000 zł miesięcznie. Zarzut ten był bezprzedmiotowy, już z tej przyczyny, że z treści pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika tylko tyle, że Sąd Rejonowy ustalił jedynie fakt rozmowy odbytej przez A. N. (1) z E. S. (1) w listopadzie 2018 r., w której ta pierwsza miała stwierdzić, że „w związku z dalszym zamieszkiwaniem i korzystaniem z nieruchomości, ustala czynsz najmu w wysokości 1000 zł”. Zatem Sąd pierwszej instancji nie wyprowadzał z tego żadnych innych dalej idących wniosków, tak co do faktu w postaci wzajemnych – co istotne – zgodnych ustaleń A. N. (1) i E. S. (1) co do obowiązku zapłaty przez pozwanych na rzecz powodów kwot po 1000 zł miesięcznie, z tytułu dalszego zajmowania lokalu, czy lokali, a zatem i akceptacji (zgody) powodów na dalsze, tj. po upływie okresu czasu użyczenia, zajmowanie lokalu, czy lokali, jak i tym bardziej – już w płaszczyźnie nadania tym faktom prawnomaterialnego znaczenia. Wręcz przeciwnie, z dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych (w szczególności w zakresie wysokości wynagrodzenia za korzystanie z obu lokali), jak podstaw tych ustaleń (opinia biegłej) oraz rozważań prawnomaterialnych, w sposób oczywisty wynika to, że efekt tej wypowiedzi powódki – skierowanej do pozwanej, sprowadzający się do zakomunikowania o kosztach dalszego korzystania przez pozwanych z lokalu bądź lokali, nie

miał żadnego znaczenia dla treści zaskarżonego wyroku. Raz jeszcze podkreślić należy, że jego podstawą było ustalenie wynagrodzenia za korzystanie z lokali, stanowiącego pochodną obiektywnie możliwego do uzyskania, w warunkach rynkowych, czynszu najmu za tego rodzaju lokale, jak te w niniejszym postępowaniu, a nie to co miałyby być, a rzeczywistości nie było, przedmiotem jakichkolwiek wiążących ustaleń pomiędzy stronami, czyli efektem zgodnego oświadczenia woli stron. Zatem abstrahując już od tego, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. został skierowany do faktu, który nie był przedmiotem ustalenia Sądu pierwszej instancji, to już co do zasady dotyczył faktu nieistotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, z punktu widzenia właściwych do zastosowania przepisów prawa materialnego, o czym szerzej w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Drugi zarzut apelacji nakierowany na zwalczenie prawidłowości ustalonej przez Sąd Rejonowy podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku dotyczył „błędu w ustaleniach faktycznych mających wpływ na treść orzeczenia (...)” jakoby nie doszło do przedłużenia umowy użyczenia w sytuacji, gdy pozwana była osobą schorowaną, poruszającą się na wózku inwalidzkim”. Tak ujęty zarzut „błędu” nie mógł przynieść oczekiwanego przez skarżącego skutku. Z jego treści wynika, że nie dotyczył on jakiegokolwiek faktu, a jedynie już samego efektu wniosku przez Sąd Rejonowy z faktów – w płaszczyźnie prawa materialnego, co istotne z faktów, których prawidłowości ustalenia skarżący w żaden sposób nie tylko nie podważyli, ale nawet w tym kierunku nie zmierzali (brak stosownych zarzutów naruszenia prawa procesowego oraz idących za nimi zarzutów błędów w ustaleniu faktów, co łącznie stanowiłoby wstępny warunek skuteczności wzruszenia tych ostatnich). Zatem taki zarzut miał jedynie charakter prawnomaterialny.

Stosowanie do treści art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w graniach apelacji, co oznacza m.in. i to, że z urzędu (niezależnie od treści zarzutów) stosuje prawo materialne.

Weryfikacja w postępowaniu apelacyjnym prawidłowości zastosowania przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego, wymagała w pierwszej kolejności przypomnienia, że przedmiotem żądania pozwu była zapłata świadczeń pieniężnych:

- za korzystanie przez pozwanych bez tytułu prawnego z lokalu mieszkalnego w kwocie 23 420 zł - za okres od dnia 11.10.2018 r. do dnia 30.11.2021 r. (z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 12 000 zł od dnia 8.02.2021r. oraz od kwoty 11 420 zł – od dnia 16.08.2022 r. - do dnia zapłaty):

- za korzystanie przez pozwanych z lokalu użytkowego (garażu) - w kwocie 927 zł - za okres od 11.10.2020r. do 30.11.2020 r. (z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 200 zł od dnia 8.02.2021r. oraz od kwoty 11 420 zł – od dnia 16.08.2022 r. – do dnia zapłaty) – .

- z tytułu poniesionych przez powodów opłat eksploatacyjnych – w kwocie 2232 zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8.02.2021 r. do dnia zapłaty.

Skoro – najogólniej rzecz ujmując, powodowie dochodzili swoich roszczeń z tytułu korzystania przez pozwanych z lokali (mieszkalnego i użytkowego) – bez tytułu prawnego, albowiem ten wygasł w dacie poprzedzającej czas objęty żądaniem pozwu, a Sąd Rejonowy w sposób niekwestionowany (brak zarzutów w apelacji) ustalił, że korzystanie przez pozwanych z lokali w tym istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy okresie, odbywało się już bez żadnej podstawy prawnej, bo ta odpadła z chwilą wygaśnięcia stosunku użyczenia, to trafny co do zasady był kierunek rozumowania Sądu pierwszej instancji, oparty na wykluczeniu zastosowania w niniejszej sprawie tych przepisów, które mogłyby uzasadniać konieczność „roliczenia” korzystania przez pozwanych z lokali na podstawie stosunku obligacyjnego, którego źródłem byłaby istniejąca pomiędzy stronami jakakolwiek umowa, w tym i umowa użyczenia, na którą próbowali naprowadzać pozwani. Sąd Rejonowy trafnie wykluczył by doszło do przedłużenia łączącej strony wcześniej, tj. przed okresem objętym pozwem, umowy użyczenia. Argumentacja Sądu pierwszej instancji jest w tym zakresie prawidłowa, bo uwzględnia całość ustalonych w sposób – raz jeszcze należy to podkreślić – nie wzruszony przez skarżących – faktów, które eliminowały pozytywne twierdzenie o przedłużeniu istniejącej wcześniej umowie użyczenia, skoro ta, po pierwsze niespornie była zawarta na czas określony, a drugie brak było faktów uzasadniających tezę nie tylko o wyraźnym, ale także i dorozumianym przedłużeniu tak ukształtowanego stosunku prawnego – w ramach umowy użyczenia pomiędzy stronami. Żadne z zachowań, którejkolwiek ze stron – analizowanych przez

pryzmat reguł wykładni umów (art. 65 § 2 k.c.), ale także i zasad wykładni oświadczeń woli (art. 65 § 1 k.c.) nie świadczyło tym, że doszło do zgodnego oświadczenia ich woli ze skutkiem przedłużenia, czy nawiązania na ten kolejny okres umowy użyczenia w rozumieniu art. 710 k.c. W szczególności tą okolicznością nie była choroba A. N. (1), z czego próbują wywodzić odmienny wniosek skarżący w przywołanym już wyżej zarzucie. Jest tak z tej przyczyny, że powodowie ani w wyraźny ani w dorozumiany sposób, nie zaakceptowali stanu zajmowania lokali przez pozwanych – po upływie terminów wynikających z umowy użyczenia, a wręcz przeciwnie powódka manifestowała sprzeciw dalszemu zajmowaniu przez pozwanych tych lokali bez żadnej zapłaty, o czym świadczą trafnie przywołane przez Sąd Rejonowy fakty.

Wykluczenie zastosowania dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie przepisów regulujących umowy stosunek prawny, obligowało do wzięcia pod uwagę tych podstaw prawa materialnego, które winny mieć zastosowanie w sytuacji korzystania z lokalu bez tytułu prawnego.

O ile nie budzi żadnych wątpliwości prawidłowość zidentyfikowania przez Sąd Rejonowy – w realiach faktycznych niniejszej sprawy - podstawy prawa materialnego dochodzonego przez powodów roszczenia za korzystanie z lokalu mieszkalnego, tj. art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zm. (dalej: u.o.p.l.), to już przepis ten nie mógł mieć zastosowania do „garażu”, bo ten nie stanowił przecież lokalu użytkowego, a lokal mieszkalny. W związku z tym wyjaśnić należy, że w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1,2,4 u.o.p.l. zostało uregulowane roszczenie o zapłatę comiesięcznego odszkodowania osobie mającej prawo do lokalu mieszkalnego przez osobę, która wcześniej zajmowała lokal na podstawie tytułu prawnego, np. z tytułu najmu, czy użyczenia, a obecnie zajmuje ten lokal już bez tytułu prawnego i z tej przyczyny mają obowiązek zapłacić odszkodowanie właścicielowi za czas do dnia opróżnienia tego lokalu, w wysokości określonej w ust. 2 tego artykułu. W tym miejscu wyjaśnić należy i to, że w w/w przepisie nie wskazuje się, o jaki tytuł prawny chodzi, wobec czego art. 18 ust. 1 u.o.p.l. ma także zastosowanie do tych osób zajmujących lokal, które wcześniej legitymowały się prawnorodzinnym lub obligacyjnym tytułem do zajmowania lokalu, innym niż najem, nie ma uzasadnionych podstaw do zawężenia zastosowania art. 18 ust. 1 u.o.p.l. do stron stosunku najmu (p. także uchwała SN z dnia 21.10.2015 r., III CZP 70/15). Z art. 18 ust. 2 u.o.p.l. wynika, że 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. Jest rzeczą wiadomą, że czynsz najmu powinien pokryć także koszty eksploatacji lokalu. Nie budzi wątpliwości i to, że zakres przedmiotowy ustawy obejmuje tylko lokale mieszkalne (w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l.). Zatem nie obejmuje już lokali użytkowych, a garaż niewątpliwie należy do tych ostatnich. Dlatego podstawą prawną uzasadniającą wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanych z lokalu garażu w tym przypadku nie mógł być art. 18 ust. 1 u.o.p.l., a w to miejsce winien mieć zastosowanie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. – w zakresie roszczenia właściciela w stosunku do posiadacza zależnego w złej wierze o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego. Nie ulega bowiem żadnej wątpliwości to, że po pierwsze, powodowie w okresie objętym żądaniem pozwu byli właścicielami nieruchomości obejmującej także i tą jej część na której posadowiony był przedmiotowy garaż, po drugie pozwani byli posiadaczami zależnymi tego lokalu – w rozumieniu art. 336 in fine k.c., oczywiście w złej wierze, bo doskonale wiedzieli, że żadne prawo tak rzeczowe, jak i obligacyjne do tego lokalu – garażu im nie służy, a zatem władają nim bez tytułu prawnego. Jest rzeczą oczywistą i to, że szacowanie takiego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, które to wynagrodzenie przysługuje właścicielowi na podstawie tych wyżej przywołanych przepisów k.c., odbywa się z uwzględnieniem obiektywnie możliwych do uzyskania w warunkach rynkowych stawek czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości, w tym i obejmującej lokal. Z tej perspektywy pełną aktualność dla ustalenia opartego na takiej podstawie wynagrodzenia za korzystanie z lokalu – garażu znalazły te już poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia – na podstawie opinii biegłej, a to z uwagi na tożsamość kryteriów szacowania.

To rozróżnienie charakteru obu lokali z już wyjaśnionymi następstwami w zakresie prawidłowego zidentyfikowania i zastosowania podstaw prawa materialnego, zrodziło jeszcze jedną konsekwencję, która także uszła uwadze Sądu pierwszej instancji, ale i pełnomocnikom obu stron postępowania. W utrwalonym już orzecznictwie Sądu Najwyższego

dostateczne potwierdzenie znajduje pogląd, że odpowiedzialność kilku osób na podstawie art. 18 ust. 1 u.o.p.l. nie ma charakteru solidarnego (nie odpowiadają też za poszczególne części takiego odszkodowania, chociaż tego rodzaju świadczenie jest podzielne), a ma charakter odpowiedzialności in solidum. To zagadnienie zostało wyczerpująco wyjaśnione w uzasadnieniu uchwały SN z dnia 21.10.2015 r., III CZP 70/15, także z odwołaniem się do wcześniejszego orzecznictwa. Sąd Najwyższy w szczególności wyjaśnił, że w odniesieniu do uregulowanej w art. 18 ust. 1 – 3 u.o.p.l. odpowiedzialności odszkodowawczej osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego w orzecznictwie sądowym dominuje stanowisko, że jest to oparta na zasadach określonych w art. 471 k.c. odpowiedzialność ex contractu za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do korzystania z niego, zmodyfikowana postanowieniami dotyczącymi wysokości odpowiadającej wysokości czynszu (art. 18 ust. 1 u.o.p.l.) i sposobu spełniania świadczenia co miesiąc (art. 18 ust. 1 u.o.p.l.). W obu regulacjach zawartych w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. jest mowa o odpowiedzialności odszkodowawczej i nie uzależnia się w nich zapłaty tego odszkodowania od zawinienia. Rezygnacja w tych przepisach z winy jako przesłanki odpowiedzialności zarówno na podstawie art. 18 ust. 1 i 2, jak i na podstawie art. 18 ust. 3 u.o.p.l. nie pozwala kwalifikować stanów faktycznych objętych ich hipotezami jako deliktów w rozumieniu art. 415 k.c., a nie wchodzi w grę ich subsumpcja pod inne przepisy kodeksu cywilnego o czynach niedozwolonych. Wobec tego Sąd Najwyższy stwierdził, że niemożność uznania odpowiedzialności uregulowanej w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. za odpowiedzialność odszkodowawczą deliktową, wyłącza zastosowanie art. 441 § 1 k.c. do odpowiedzialności kilku osób z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Solidarność bierna z mocy tego przepisu zachodzi tylko wtedy, gdy źródłem odpowiedzialności każdego z dłużników jest czyn niedozwolony, dlatego odwołując się także do uchwały SN z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, Sąd Najwyższy odrzucił konstrukcję solidarnej odpowiedzialności osób biernie legitymowanych na podstawie art. 18 u.o.p.l. przyjmując, że odpowiadają one in solidum, podkreślając, że w ten sposób należy ocenić także odpowiedzialność kilku osób na podstawie art. 18 ust. 1 u.o.p.l. Użycie sformułowania „osoby” w liczbie mnogiej i „lokal” w liczbie pojedynczej oznacza odpowiedzialność kilku osób z tytułu zajmowania tego samego lokalu, przy czym określenie „osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego” jest szersze niż sformułowanie „najemca, który pomimo ustania stosunku najmu, nie opuszcza lokalu”, zawarte w art. 34 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.). Oznacza to, że chodzi o osoby, które wcześniej dysponowały tytułem prawnym do zajmowania lokalu prawnego. W związku z wielością podmiotów mogących ponosić odpowiedzialność na tej podstawie pozostaje do rozważenia konstrukcja tej odpowiedzialności. Przede wszystkim uzasadnione jest odrzucenie możliwości zastosowania do roszczenia z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. solidarności biernej. Istnienie solidarności przesądza ustawa lub wola stron wyrażona w umowie, a nie cechy zobowiązania. Wynika to z jednoznacznego brzmienia art. 369 k.c., a art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. nie statuuje odpowiedzialności solidarnej. Z dotychczasowych rozważań wynika, że nie można traktować odpowiedzialności, o której mowa w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l., jako odpowiedzialności z tytułu czynu niedozwolonego, a zatem nie ma zastosowania art. 441 § 1 k.c. Solidarności nie domniemywa się i nie może tworzyć jej np. orzeczenie sądu. Podstawą przyjęcia solidarności nie może być także analogia z art. 688¹ § 1 k.c., przewidującego wyraźnie, że za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. W odróżnieniu od tego przepisu, w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. nie różnicuje się odpowiedzialności poszczególnych osób; nie wskazuje się jednej z nich jako głównego dłużnika. W związku z uregulowaną w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. sytuacją prawną i odpowiedzialnością osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego istnieją istotne argumenty za przyjęciem do tych stosunków wypracowanej w doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego konstrukcji odpowiedzialności określanej jako odpowiedzialność in solidum lub solidarność nieprawidłowa, której istota polega na tym, że kilka podmiotów - na podstawie odrębnych stosunków prawnych - jest zobowiązanych do naprawienia szkody, przy czym spełnienie świadczenia przez jedną osobę zwalnia pozostałe z obowiązku świadczenia względem poszkodowanego (zob.m.in. uchwały z dnia 19 września 1997 r., III CZP 41/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 20, i z dnia 17 lipca 2007 r., III CZP 66/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 98, a także wyroki z dnia 18 maja 2004 r., IV CSK 361/03, nie publ. i z dnia 10 maja 2012 r., IV CSK 579/11, nie publ.). W następnej kolejności Sąd Najwyższy odwołał się do istoty odszkodowania z art. 18 ust. 2 u.o.p.l., wskazując, że ustawodawca podkreślił, że co do zasady odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. W podstawowym zakresie jest to zatem szkoda z tytułu utraty możliwości wynajęcia lokalu; jest wynikiem zajmowania lokalu przez każdą z osób. Zajęcie lokalu przez którąkolwiek z osób wyłącza możliwość jego gospodarczego wykorzystania przez wynajmowanie

potencjalnym najemcom, czyli dla tak rozumianej szkody liczba osób zajmujących lokal jest neutralna, skoro zajęcie lokalu już przez jedną osobę wyłącza możliwość wynajęcia lokalu. Jednocześnie właściciel lokalu ponosi tylko jedną szkodę w wysokości czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Nie można przyjąć, że zwiększanie liczby osób zajmujących lokal zwiększa omawianą postać szkody wierzyciela, jak też nie można przyjąć, że wierzyciel doznał kilku szkód w tej postaci ze względu na zajmowanie lokalu przez kilka osób. Dopuszczalne jest jednak przyjęcie, że każda z osób wywołała tak rozumianą szkodę w pełnej wysokości, skoro zajęcie lokalu przez jedną z nich wyłącza możliwość gospodarczej eksploatacji lokalu. Przedstawiona charakterystyka omawianej sytuacji prawnej łączy się ściśle z konstrukcją odpowiedzialności in solidum. Występuje tu podstawowa właściwość tej konstrukcji, gdyż ze względu na naturę omawianych stosunków prawnych łączy je jeden interes prawny właściciela lokalu. Tym łącznikiem determinującym istnienie tylko jednego interesu wierzyciela, mimo nawet kilku różnych stosunków prawnych, jest pojęcie szkody. W takiej sytuacji powstaje tyle stosunków prawnych, ile jest osób zajmujących ten lokal. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 sierpnia 1997 r., II CKU 78/97 odpowiedzialność in solidum występuje wtedy, gdy wierzyciel może dochodzić swego roszczenia od kilku osób, lecz na podstawie odrębnych stosunków prawnych, jakie łączą go z poszczególnymi podmiotami. Każda z osób spełniająca przesłanki przewidziane w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. odpowiada za szkodę w pełnej wysokości. Wynikający z tych okoliczności stosunek prawny o charakterze odszkodowawczym łączy właściciela z konkretną osobą zajmującą lokal. Równolegle mogą funkcjonować w obrocie inne odszkodowawcze stosunki prawne łączące właściciela lokalu z osobami zajmującymi lokal w tym samym czasie, jeżeli osoby te również spełniają przesłanki określone w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. Między tymi stosunkami prawnymi nie zachodzą żadne powiązania natury formalnej; ustawodawca nie przewidział jakiegokolwiek regulacji prawnej odnoszącej się do tego zagadnienia, nie zastrzegł solidarności ani nie przewidział innych rozwiązań, np. nie przyjął, że osoby zajmujące lokal są obowiązane do zapłaty odszkodowania jedynie w odpowiedniej części. Tym samym Sąd Najwyższy doszedł do wniosku, że niemożliwe jest jednocześnie określenie części odszkodowania odpowiadającej każdemu z dłużników. Nie chodzi przy tym o niepodzielność świadczenia odszkodowawczego, lecz niepodzielność przyczyny, która doprowadziła do wyrządzenia szkody. Jak wskazano, zajęcie lokalu chociażby przez jedną osobę wyłącza w całości możliwość korzystania z niego przez właściciela. Dla tak rozumianej jednolitej szkody liczba osób zajmujących lokal jest obojętna. Jednocześnie poszczególne stosunki prawne o charakterze odszkodowawczym łączące osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego z właścicielem lokalu są ze sobą połączone ze względu na pojęcie szkody i związaną z nim obudową teoretyczną. Spełnienie świadczenia odszkodowawczego przez jedną z osób prowadzi do naprawienia szkody z tytułu utraty możliwości wynajmowania lokalu w danym czasie, a tym samym zaspokaja całość interesu właściciela lokalu. Z tą chwilą właściciel traci możliwość żądania zaspokojenia od innych osób zajmujących lokal w tym samym czasie. Szkada została naprawiona, zatem dochodzenie z tego tytułu dalszych kwot stanowiłoby nieuzasadnione wzbogacenie się właściciela lokalu. Mimo formalnej odrębności stosunków odszkodowawczych zachodzi między nimi więź wyrażająca się w tym, że wszystkie te stosunki dotyczą tej samej szkody. Przedstawione właściwości sytuacji prawnej osób odpowiadających na podstawie art. 18 ust. 1 u.o.p.l. (...) uzasadniają przyjęcie, że osoby te odpowiadają in solidum. Podobne stanowisko na gruncie zbliżonego stanu faktycznego w sprawie z powództwa gminy dochodzącej zapłaty należności z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego od trzech osób, z których dwie miały prawo do lokalu socjalnego, Sąd Najwyższy zajął w postanowieniu z dnia 21 czerwca 2012 r., III CZP 37/12 (nie publ.), przyjmując konstrukcję odpowiedzialności in solidum pozwanego i pozostałych pozwanych zajmujących lokal powodowej gminy, którym przysługiwało prawo do lokalu socjalnego.

W konsekwencji prawidłowo przyjętej konstrukcji odpowiedzialności na podstawie art. 18 ust. 1 u.o.p.l., a więc tylko z tytułu odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego, która to odpowiedzialność ma charakter in solidum (w więc nie pozostaje solidarna), zasądzić należało od pozwanych z tego tytułu kwotę, 24 323,33 zł (23 420 zł + 903,33 zł), z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 12 933,33 zł od dnia 8 lutego 2021 r. oraz od kwoty 11 420 zł od dnia 16 sierpnia 2022 r. do dnia zapłaty, przy czym spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych na rzecz jednego z powodów zwalnia drugiego pozwanego z obowiązku świadczenia względem każdego z powodów. Wyjaśnić należy i to, że po stronie powodów brak było także podstaw do przyjęcia konstrukcji solidarności czynnej, skoro przysługująca im wierzytelność wchodziła do majątku wspólnego, stanowiącego przecież wspólność łączną. Zatem brak było źródła solidarności czynnej w tym przypadku, tym bardziej, że solidarność musi wynikać albo z ustawy, albo z czynności prawnej. Nie można tego wywodzić od solidarnej odpowiedzialności małżonków, bo to

odpowiedzialność, a nie uprawnienie. (tak również m.in. Sąd Okręgowy w Krakowie w uzasadnieniu wyroku z dnia 6.08.2015 r. – sygn. akt II Ca 912/15)

Brak było także źródła zobowiązania solidarnego pozwanych w zakresie wynagrodzenia za korzystanie z lokalu użytkowego (garażu) – w kwocie 927 zł. Ta nie wynikała ani z ustawy, ani z umowy. Świadczenie to było podzielne, a skoro obowiązek zapłaty spoczywał na dwojgu dłużnikach, to kwota 927 zł ulegała podziałowi na dwie równe części (art. 379 § 1 kc).

Daty od których zostały zasądzone odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 1m k.c.) były pochodną dat wymagalności roszczeń o nie, biorąc pod uwagę daty, w jakich dotarły do pozwanych wezwania do zapłaty poszczególnych kwot i ich części (składających się ostatecznie dochodzoną pozwem kwotą).

Wbrew stanowisku skarżących, nie znalazł żadnego uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Prawo podmiotowe w rozumieniu tego przepisu to nic innego jak stan możliwości żądania przez uprawnionego – określonego zachowania przez obowiązanego – z określonego stosunku prawnego. Domniemywa się, że ten kto korzysta z przysługujące mu prawa podmiotowego, czyni to zgodnie z zasadami współżycia społecznego i zgodnie ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Zatem o nadużyciu tego prawa podmiotowego może świadczyć dopiero stan czynienia użytku z tego prawa – w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i społeczno gospodarczym jego przeznaczeniem, co winno być wykazane przez obowiązanego do określonego zachowania, którego to zachowania może żądać od niego uprawniony. Zasady współżycia społecznego to nic innego jak ukształtowane w sposób trwały, powszechnie akceptowane w społeczeństwie reguły słuszności, oparte na poczuciu uczciwości i sprawiedliwości reguły (standardy) pożądanego zachowania. Zatem oceniając zachowanie powodów i z tej perspektywy przyjąć należało, że dochodzenie przez nich zapłaty w/w kwoty z tytułu korzystania przez pozwanych z lokalu mieszkalnego i użytkowego stanowiło jedynie realizację przysługującego powodom prawa podmiotowego, co było zgodne z tak pojmowanymi zasadami współżycia społecznego i z całą pewnością takie zachowanie powodów nie stanowiło nadużycia przez nich prawa podmiotowego. Wniosków tych nie zmienia także choroba pozwanej, która miała charakter przejściowy i nie jest też tak, że pozwana nie miała innej możliwości zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych.

Sąd Rejonowy nie naruszył art. 102 k.p.c. albowiem wbrew stanowisku skarżących nie było żadnych podstaw faktycznych i prawnych dla przyjęcia istnienia szczególnie uzasadnionego wypadku – w rozumieniu tego przepisu, biorąc pod uwagę ukształtowane w orzecznictwie kryteria jego stosowania.

W art. 102 k.p.c. ustawodawca odwołuje się do pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”. Takie sformułowanie wprawdzie nie jest klauzulą generalną, jednak opiera się na zwrocie niedookreślonym, który może odsyłać również do argumentów natury aksjologicznej. Regulacja ta znajdzie zastosowanie w wyjątkowych sytuacjach, gdy z uwagi na okoliczności konkretnej sprawy, zastosowanie reguł ogólnych kpc dotyczących zwrotu kosztu procesu byłoby nieuzasadnione. Rozstrzygnięcie na podstawie art. 102 k.p.c. ma charakter dyskrejonalny, oparty na swobodnym uznaniu sądu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności rozpoznawanej sprawy, w związku z czym w zasadzie nie podlega kontroli instancyjnej i może być podważona przez sąd wyższej instancji tylko wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa, w istocie ta kontrola ograniczona jest do sytuacji, gdy zastosowanie wzmiankowanego przepisu nie zostało w ogóle uzasadnione bądź nastąpiło z rażącym naruszeniem reguł przewidzianych w tym przepisie. (p. m.in. postanowienie SN z dnia 18.04.2013r., III CZ 75/12; postanowienie SN z dnia 23.05.2012r., III CZ 25/12). Tym samym kwestia zastosowania art. 102 k.p.c. pozostawiona jest orzekającemu sądowi z odwołaniem się do jego kompetencji, bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości (p. także postanowienie SN z dnia 10.10.2012r., I CZ 66/12). Należy przy tym dodać, że ocena ta dokonywana jest niezależnie od przyznanego stronie zwolnienia od kosztów sądowych (p. postanowienie SN z dnia 23.05.2012r., III CZ 25/12; postanowienie z dnia 29.11.2012r., V CZ 58/12).

Jeśli idzie o same kryteria, to do „wypadków szczególnie uzasadnionych” należą okoliczności zarówno związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz. Do pierwszych zaliczane są sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności

roszczeń, przedawnienie. Drugie natomiast wyznacza sytuacja majątkowa i życiowa strony, z tym zastrzeżeniem, że niewystarczające jest powoływanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych i ustanowienia pełnomocnika z urzędu. Co istotne, całokształt okoliczności, które mogłyby uzasadniać zastosowanie tego wyjątku powinny być ocenione z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. (p. m.in. postanowienie SN z dnia 22.11.2012r., II CZ 130/12; postanowienie SN z dnia 1.12.2011r., I CZ 26/11; postanowienie SN z dnia 24.10.2013r., IV CZ 61/13).

Rozważenie istnienia „wypadku szczególnie uzasadnionego” nabiera szczególnego znaczenia w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może zostać ukształtowany tylko mocą wyroku sądu, innymi słowy kiedy rozstrzygnięcie spornego zagadnienia kształtującego sferę praw i obowiązków stron może nastąpić tylko orzeczeniem sądu. Chodzi o to, że te skutki „przegranej” dla strony – w aspekcie kosztów procesu winny być traktowane z uwzględnieniem tego, że strona nie miała innej możliwości zweryfikowania ukształtowania swojej sytuacji prawnej. (p. postanowienie SN z dnia 25.03.1970 r., II CZ 14/70; postanowienie SN z dnia 11.09.1973 r., I CZ 122/73; postanowienie SN z dnia 15.03.1982 r., I CZ 30/82, LEX nr 8403)

Do kręgu okoliczności, które powinny być brane pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. w ramach faktów związanych z samym przebiegiem procesu należy także podstawa oddalenia żądania, ale i szczególna zawilść lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie powoda co do zasadności zgłoszonego roszczenia - trudne do zweryfikowania a limine (p. postanowienie SN z 7.12.2011r., II CZ 105/11; postanowienie SN z dnia 29.08.1973 r., I PR 188/73; postanowienie SN z dnia 13.09.2010 r.).

Także trudności interpretacyjne związane z przepisami stanowiącymi podstawę prawną sporu oraz uzasadnione przekonanie pozwanego, że przyjęta przezeń wykładnia prawa jest prawidłowa mogą zostać również uwzględnione w ramach art. 102 kpc (p. postanowienie SN z dnia 26.09.2012 r., II CZ 95/12; postanowienie SN z dnia 18.04.2013r., III CZ 75/12).

Wreszcie rozstrzygnięcie sporu wyłącznie na podstawie okoliczności uwzględnionej przez sąd z urzędu może nieć także istotne znaczenie dla zastosowania art. 102 kpc (p. orzeczenie SN z 3.05.1966 r., II PR 115/66; postanowienie SN z 19.08.2010 r., IV CZ 50/10, OSNC 2011/3, poz. 34).

Uwzględniając powyższe kryteria Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że w realiach tego procesu nie wystąpił wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu art. 102 k.p.c.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w pkt. 1.a-d sentencji. Wyjaśnić przy tym należy, że rozstrzygnięcie w pkt. 1. b i c ma charakter zmiany ilościowej zasądzonego od pozwanych świadczenia, w stosunku do tego, co w tej części wynikało z zaskarżonego wyroku (Sąd Rejonowy zakładając istnienie solidarności zobowiązania także co do wynagrodzenia za korzystanie z garażu, zasądził całą kwotę od każdego z pozwanych, natomiast prawidłowe przyjęcie przez Sąd Okręgowy podzielności tego świadczenia oznaczało zasądzenie od każdego z pozwanych po połowie z kwoty pełnego wynagrodzenia).

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje uzasadnienie w art. 100 zd. 2 k.p.c., art. 105 zd. 1 k.p.c. oraz w § 2 pkt. 4, § 10 ust. 1 pkt 1 Rozp. Min. Spr. z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265)

Biorąc pod uwagę już wyjaśnione wyżej kryteria, nie było żadnych podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. albowiem nie był to szczególnie uzasadniony wypadek w rozumieniu tego przepisu. Jednak przede wszystkim po wyroku Sądu pierwszej instancji i zapoznaniu się z jego pisemnym uzasadnieniem, pozwani na etapie postępowania apelacyjnego, znali już podstawy faktycznej i prawne rozstrzygnięcia. Skoro pomimo tego zdecydowali się na zaskarżenie wyroku, to winni byli mieć świadomość właściwie pojmowanego ryzyka związanego z potencjalną „przegraną” postępowania apelacyjnego z przełożeniem także na rozstrzygnięcie o jego kosztach. W takiej sytuacji ich postawa procesowa

nie tylko nie stanowiła o przesłance zastosowania art. 102 k.p.c., ale wręcz przeciwnie wykluczała nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego.

(...)

(...).

(...)