

S.. akt XV Ca 1766/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 25 lutego 2014 roku***

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny- Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Joanna Andrzejak – Kruk

Sędzia SO Brygida Łagodzińska ( spr.)

Sędzia SO Wojciech Hyżak

Protokolant: st. prot. sąd. Aneta Sawka

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2014 roku w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa O. P. (1)

przeciwko M. P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 1 października 2013 roku

sygn. akt IC 594/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.998 zł ( siedem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,
2. w pozostałej części powództwo oddala,
3. kosztami procesu obciąża pozwanego i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.858 zł,
4. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu kwotę 494,94 zł z tytułu zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych;

II. w pozostałej części apelację oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.041 zł z tytułu zwrotu kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

/-/ B. Łagodzińska/-/ J. Andrzejak - Kruk/-/ W. Hyżak

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 stycznia 2011 roku, uzupełnionym w piśmie z 7 marca 2011 r. (po zwrocie pierwotnego pozwu), powód O. P. (1)wniósł o zasądzenie od M. P. kwoty 8.809,92 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia następnego po wniesieniu pozwu tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego dla lokatorów mieszkania nr (...)w domu przy ul. (...).

Powód wystąpił także o obciążenie pozwanego kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 15 czerwca 2011 roku wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

W ustawowym terminie wpłynął sprzeciw pozwanego M. P., w którym pozwany wystąpił o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce Poznaniu wyrokiem z dnia 25 października 2011 roku w punkcie I. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.809,92 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lipca 2011 roku, w punkcie II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie III. orzekł o kosztach procesu.

Apelację od wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w punktach I. i III.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2012 roku uchylił zaskarżony wyrok w punktach I. i III., znosząc postępowanie w zakresie czynności przeprowadzonych na rozprawie w dniu 25 października 2011 roku i w tym zakresie sprawa została przekazana Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu wyrokiem z dnia 1 października 2013 roku w punkcie 1. oddalił powództwo, w punkcie 2. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w punkcie 3. nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu kwotę 494,94 zł.

### ***Podstawę rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia i rozważania Sądu pierwszej instancji:***

Powód O. P. (1)jest współwłaścicielem lokalu

nr (...)mieszczonego się w budynku położonym w P.przy ul. (...). Wyrokiem z dnia 25 lutego 2005 r. Sąd Rejonowy w P.w sprawie o

sygn. II C (...), orzekł eksmisję T. N., L. N., M. N., H. N., S. N.z lokalu mieszkalnego nr (...)znajdującego się w budynku położonym w P.przy ul. (...), z uprawnieniem pozwanych do lokalu socjalnego. W związku z orzeczonym uprawnieniem do lokalu socjalnego wstrzymano eksmisję do momentu złożenia pozwany przez M. P.oferty najmu lokalu socjalnego. Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 13 września 2010 r. Sąd Rejonowy (...)w P., w sprawie o sygn. akt VII Nc (...)zasądził od pozwanych T. N.i L. N.solidarnie na rzecz O. P. (2)kwotę 7.426,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu. Należności powód dochodził od pozwanych z tytułu wynajmowania lokalu mieszkalnego za okres od dnia 11 listopada 2009 roku do dnia 11 kwietnia 2010 roku. Dnia 16 grudnia 2011 r. powód zawarł z pozwanym ugodę pozasądową, zgodnie z którą pozwany zobowiązał się zapłacić na rzecz powoda odszkodowanie za niewskazanie lokalu socjalnego L. N., M. N., S. N., H. N.za okres od 1 maja 2010 r. do 31 października 2011 r. w wysokości 25.146 zł. Zarząd budynkiem przy ul. (...)w P., w którym położony jest lokal mieszkalny zajmowany przez rodzinę N., sprawowany jest przez Stowarzyszenie (...)Biuro (...)w P., przy ul. (...). Za miesiące objęte roszczeniem o zapłatę w tej sprawie, zarządca nieruchomości skierował do T. N.dwa zawiadomienia o wysokości opłat z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego nr (...)przy ul. (...). W zawiadomieniu wystawionym dnia 21 lipca 2009 r. zarządca informował T. N.o nowej taryfie za wodę i odprowadzanie ścieków w związku z rozliczeniem zużycia wody za pierwsze półrocze 2009 r. i w związku z tym o nowej wysokości świadczenia należnego zarządcy z tytułu zajmowania lokalu nr (...)za każdy miesiąc w kwocie ogółem 1.231,90 zł. W zawiadomieniu z dnia 23 grudnia 2009 r. ponownie określona została nowa stawka za dostawę wody i w związku z tym określono nową wysokość

miesięcznego świadczenia za zajmowanie lokalu nr (...) na kwotę 1.240,60 zł. W zawiadomieniach skierowanych do T. N. zakwalifikowano świadczenie za zajmowanie lokalu jako czynsz, a nie odszkodowanie. W wydrukach komputerowych posiadanych przez zarządcę nieruchomości przekreślone zostały terminy: „czynsz” i obok dopisano odrębnie termin: „odszkodowanie”. Lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w P. ma powierzchnię 127,68 m<sup>2</sup>, składa się z 3 pokoi, jasnej kuchni, pomieszczenia możliwego do zaadaptowania na łazienkę, przedpokoju, wc oraz skrytki. Potencjalny czynsz najmu za ten lokal możliwy do osiągnięcia według cen rynkowych w okresie od 1.11.2009 r. do 30.04.2010 r. wynosi kwotę ogółem 7.998 zł, stanowiąc sumę kwoty 1.333 zł za każdy miesiąc (wg stawki 10,44 zł. / 1 m<sup>2</sup>). W okresie od 1.11.2009 r. do 30.04.2010 r. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) zamieszkały był przez L. N., T. N., M. N., H. N., S. N.. Osoby te, za powyższy okres nie uściły jakichkolwiek świadczeń na rzecz zarządcy. Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów zebranych w sprawie. W kontekście dokumentów prywatnych przedłożonych w toku postępowania przez zarządcę nieruchomości – zawiadomień o wysokości należności za eksploatację lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), powstała zdaniem Sądu Rejonowego wątpliwość co do tego, jakiej treści zawiadomienie zostało skierowane do T. N. – pisma z dnia 21 lipca 2009 roku i z dnia 23 grudnia 2009 roku. Zarządca nieruchomości przedłożył do akt będący dokumentem prywatnym odpis zawiadomienia stanowiący wydruk komputerowy z odrębnie zakreślonym terminem „czynsz” i dopisanym zwrotem „odszkodowanie”. Z przedłożonego dokumentu nie wynikało w jakiej dacie dokonano skreślenia. Ostatecznie posiłkując się zeznaniami L. N., który twierdził, że w zawiadomieniu otrzymanym od administratora lokalu mieszkalnego znajdowała się adnotacja o należności z tytułu czynszu, a także domniemaniem wynikającym z analizy treści roszczenia dochodzonego w toku postępowania VII Nc (...) Sąd pierwszej instancji przyjął, że naniesione na wydruk komputerowy zmiany powstały w terminie późniejszym, na potrzeby prowadzonego postępowania sądowego. Świadek L. N. z dużym przekonaniem wskazał, że należność dochodzona była tytułem czynszu. Sąd dał wiarę tym zeznaniom wychodząc z założenia, że świadek nie miał jakiegokolwiek interesu w tym, aby zeznawać niezgodnie ze stanem faktycznym. W sprawie została zbadana poświadczona za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika powoda – kserokopia dokumentu urzędowego w postaci odpisu z KW nr (...). Zdaniem Sądu Rejonowego dla poczynienia ustaleń stanu faktycznego w tej sprawie szczególnie przydatne okazały się dokumenty znajdujące się w aktach VII Nc (...) albowiem stanowiły one dowód tego, że strona powodowa dochodziła od rodziny N. należności z tytułu czynszu za okres zbieżny co do zasady z okresem, za który dochodzona była należność od M. P. – tj. od 11.11.2009 r. do 11.04.2010 r. Z treści pozwu znajdującego się w przywołanych aktach postępowania upominawczego jednoznacznie wynikało, że podstawą dochodzonego roszczenia była umowa najmu. Świadczyło o tym twierdzenie uzasadnienia pozwu: „Powód jest właścicielem nieruchomości, w której pozwani wynajmują lokal. Pozwani zaprzestali płacenia należności...”. Nadto pozew został sporządzony na urzędowym formularzu, którego forma zastrzeżona jest dla postępowania uproszczonego. To przesądzało w istocie o kwalifikacji roszczeń dochodzonych w toku postępowania VII Nc (...) jako związanych z umową najmu nawiązaną już po wyroku eksmisyjnym. Sąd Rejonowy uznał, iż nie była to jedynie pomyłka co do nazwy popełniona przez profesjonalnego pełnomocnika, a świadome działanie. Sąd pominął dowód z akt II C (...), I C (...) oraz I C (...) mając na uwadze treść art. 217 §2 k.p.c. albowiem dowód z tych dokumentów byłby nieprzydatny dla rozstrzygnięcia charakteru prawnego należności dochodzonych od rodziny N. w toku postępowania VII Nc (...), a tymczasem charakter prawny stosunku łączącego strony tamtego postępowania miał zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia zasadności niniejszego powództwa. Powództwo uznał za bezzasadne. Powód domagał się ostatecznie zasądzenia od pozwanego kwoty 8.809,92 zł z odsetkami ustawowymi od dnia następnego po dniu wniesieniu pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez T., L., M., H., S. N. z lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w P.. Podstawą prawną żądania powoda był art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r., nr 71, poz. 733 z późn. zm.). Przepis ten stanowi, że jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do takiego lokalu, właściciel lokalu może żądać odszkodowania od gminy na podstawie art. 417 k.c., który stanowi, że „za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa”. Odpowiedzialność gminy w tym przypadku obejmuje zarówno obowiązek naprawienia strat, jakie poszkodowany poniósł jak i pokrycie utraconych korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby strat nie poniósł, tj. zgodnie z zasadą pełnej kompensacji (art. 361 §2 k.c.). Odpowiedzialność ta jest rozpatrywana w granicach adekwatnego związku przyczynowego zgodnie z

art. 361 §1 k.c. Przedmiotem ustaleń Sądu Rejonowego było to, czy powodowi przysługiwało roszczenie względem pozwanego o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego. W ocenie Sądu pierwszej instancji powód nie zdołał skutecznie okoliczności tej wykazać. Sąd zobowiązany był przede wszystkim wziąć pod uwagę zarzuty pozwanego dotyczącego tego, że powoda oraz rodzinę N.łączyła umowa najmu spornego lokalu, zawarta już po wyroku orzekającym eksmisję. Na pozwanym spoczywał ciężar dowodu z art. 6 k.c. w zakresie wykazania faktu, iż nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej, gdyż powoda z lokatorami łączyła umowa najmu zawarta po wyroku orzekającym eksmisję. Sąd Rejonowy uznał, iż pozwany tę okoliczność wykazał. Dla rozstrzygnięcia powyższej kwestii zasadnicze znaczenie miała moc wiążąca prawomocnego nakazu zapłaty, jaki zapadł w sprawie VII Nc (...). W tamtym postępowaniu powód dochodził od L.i T. N.czynszu najmu, dochodzone świadczenie podlegało zasądzeniu. Natomiast wydany w sprawie nakaz zapłaty ma cechy prawomocnego wyroku. Dochodzenie za ten sam okres od M. P.odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu jest całkowicie bezzasadne. Całkowicie nieprzekonujące na tym tle było twierdzenie strony pozwanej, iż w sprawie

o zapłatę przeciwko lokatorom żądał zasądzenia odpowiednich kwot tytułem odszkodowania jedynie wskutek omyłki pisarskiej, roszczenia te zostały określone jako czynsz najmu. Nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, że stosunek najmu może zostać nawiązany

w sposób konkludentny. Brak było przeszkód, aby już po wydaniu orzeczenia eksmisyjnego strona dawnej umowy najmu ponownie nawiązała nowy stosunek. W szczególności analiza akt postępowania VII Nc (...)wskazywała, że taki stosunek między powodem, a byłymi lokatorami został na powrót nawiązany. W przeciwnym wypadku strona nie dochodziłaby skutecznie, zapłaty zaległego czynszu za okres od listopada 2009 r. do kwietnia 2010 r. Skoro natomiast w sprawie tej zapadł prawomocny nakaz zapłaty, to strona powodowa nie może podważać istnienia wiarygodności określonej w tym postępowaniu tak co do zasady, jak i podstawy prawnej zasądzanego świadczenia. W sprawie Sąd miał na uwadze, że zarówno w toku postępowania upominawczego o zapłatę zaległego czynszu od lokatorów, jak i w tym postępowaniu, strona powodowa reprezentowana była przez fachowego pełnomocnika. Usprawiedliwionym było zatem założenie, że stronie powodowej znane są różnice pomiędzy roszczeniem odszkodowawczym z art. 18 ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, a roszczeniem o zapłatę zaległego czynszu. Jeżeli w postępowaniu przeciwko lokatorom dochodził zaległego czynszu, to uznać należało, iż jednoznacznie wskazał, że łączyła go z lokatorami ważna umowa najmu lokalu, zawarta po wydaniu wyroku eksmisyjnego. W ocenie Sądu Rejonowego, stanowisko powoda powołującego się na omyłkę pisarską w oznaczeniu charakteru prawnego roszczenia w sprawie VII Nc (...)było spowodowane tylko przebiegiem niniejszego procesu i posiadało cechy obrony przed zarzutem pozwanego twierdzącego, że strona powodowa dochodziła w istocie zaległego czynszu. To powód powinien był wykazać, iż nie zawarł z lokatorami umowy najmu, a więc zajmowali oni lokal bez tytułu prawnego. Powód tej okoliczności ostatecznie nie wykazał, a biorąc pod uwagę moc wiążącą nakazu zapłaty w sprawie z powództwa powoda przeciwko L.i T. N.Sąd pierwszej instancji przyjął, że strony w okresie objętym pozwem łączyła ważna umowa najmu. Ostatecznie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy okazała się opinia biegłej sądowej B. W., albowiem w przypadku istnienia ważnej umowy najmu, nie ma prawnej możliwości wynajęcia lokalu osobom trzecim, a właśnie ustalenia wartości rynkowej prawa najmu dotyczyła opinia biegłego sądowego. Pozwany wskazał, iż w przypadku zawarcia ważnej umowy najmu, nie można żądać odszkodowania za bezumowne korzystanie i nie można powoływać się na wysokość wyliczonej wartości rynkowej prawa najmu i z tym twierdzeniem pozwanego Sąd pierwszej instancji zgodził się. Ponieważ powód nie wykazał, aby nie łączyła go z lokatorami umowa najmu, nie miał prawa powoływać się na wartość wyliczonego prawa najmu. Sąd Rejonowy powołał się na ugruntowane stanowisko Sądu Najwyższego, z którego wynikało, iż Sąd w niniejszej sprawie jest związany nie tylko wydanym w sprawie VII Nc (...) nakazem zapłaty co do treści, ale również okolicznościami faktycznymi, które legły u podstaw takiego orzeczenia. Okoliczności te natomiast wskazują, iż w okresie objętym pozwem w niniejszej sprawie lokatorzy winni powodowi zapłacić czynsz najmu za zajmowany i wynajęty im lokal. Powyższe związanie Sądu orzeczeniem wydanym w innej sprawie, wobec tego, iż powód nie wykazał okoliczności przeciwnych, przesądziło, o tym, że powództwo należało uznać za bezzasadne. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 4 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Koszty procesu poniesione przez pozwanego wyniosły 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed sądem I Instancji,

600 zł tytułem wynagrodzenia za II Instancję oraz 442 zł tytułem opłaty od apelacji. Koszty te zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu winny w całości podlegać zwrotowi na rzecz pozwanego.

Apelację od wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości. Orzeczeniu zarzucił:

I. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż po orzeczeniu wyroku eksmisyjnego przez Sąd Rejonowy w Poznaniu z dnia 25 lutego 2005 roku w sprawie II C (...)wobec T. N., L. N., M. N.oraz małoletnich H.i S. N.uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego doszło pomiędzy powodem, a w/w osobami do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w P.przy ul. (...)w sposób dorozumiany,

II. naruszenia prawa procesowego mające wpływ na treść orzeczenia, w szczególności:

1. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegającej na przyjęciu na podstawie:

- zeznań świadków T. N. i L. N., że po prawomocnym orzeczeniu wobec nich eksmisji doszło do zawarcia przez powoda z w/w osobami dorozumianej umowy najmu,

- zeznań świadka L. N. oraz zawiadomienia zarządcy z dnia 21 lipca 2009 roku i 23 grudnia 2009 roku, że w/w osoby otrzymały od zarządcy zawiadomienia o należnościach z tytułu czynszu najmu, co świadczyło o tym, że pomiędzy powodem a T. N. i L. N. doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy najmu,

2. art. 217§2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z akt: II C (...), I C (...), I C (...), gdyż dowód z tych dokumentów był nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, podczas gdy nie zaistniała żadna okoliczność uzasadniająca pominięcie dowodu,

3. art. 233 k.p.c. w zw. z art.227 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z akt II C (...), IC (...), IC (...) pomimo, że dowód powyższy miał znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrot kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych, w tym zwrot kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za obie instancje.

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

Apelacja okazała się zasadna.

W pierwszej kolejności Sąd odwoławczy zajął się problematyką powagi rzeczy osądzonej, na którą powołał się Sąd pierwszej instancji, oddalając powództwo.

Zgodnie z art. 365§1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Prawomocnością materialną orzeczeń Sąd Najwyższy zajmował się wielokrotnie. W uchwale z dnia 29 marca 1994 r. (III CZP29/94, Lex nr 84472) orzekł, że w procesie o dalszą – ponad prawomocnie uwzględnioną- część świadczenia z tego samego stosunku prawnego, sąd nie może w niezmienionych okolicznościach odmiennie orzec o zasadzie odpowiedzialności pozwanego. Wynika z tego, że powagą rzeczy osądzonej objęte jest rozstrzygnięcie o zasadzie odpowiedzialności i wyłączona jest dopuszczalność po prawomocnym zakończeniu procesu kwestionowania rozstrzygnięcia w tym przedmiocie. Związanie orzeczeniem oznacza zatem zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet niedopuszczalność prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego. (wyrok SN z 15.02.2007 r., II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008/1/20).

W orzecznictwie spotyka się także stanowisko odmienne, jak to wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4.03.2009 r. (IV CSK 441/08), według którego związanie sądu wyrokiem innego sądu cywilnego, ogranicza się do treści rozstrzygnięcia zawartego w sentencji, a nie obejmuje jego motywów. Sąd, dokonując samodzielnych ustaleń, nie może ignorować stanowiska zajętego w innej sprawie, w której stan faktyczny konstruowany był na tym samym

zdarzeniu, lecz biorąc je pod uwagę, obowiązany jest dokonać własnych, wszechstronnych ustaleń i samodzielnych ocen, które z rezultacie mogą doprowadzić do odmiennych konkluzji.

Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że skoro w sprawie VII Nc (...) powód dochodził zapłaty z tytułu czynszu najmu, to rozstrzygając niniejszą sprawę, nie mógł odmiennie ocenić łączącego strony stosunku prawnego w niniejszym procesie. Pominął jednak to, że we wskazanej sprawie Sąd nie czynił żadnych ustaleń faktycznych, ponieważ rozstrzygnięciem kończącym sprawę VII Nc (...) był nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. W ocenie Sądu odwoławczego sam fakt wniesienia przez stronę, nawet reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika, pozwu na formularzu w postępowaniu upominawczym, nie zwalniał Sądu pierwszej instancji od obowiązku poczynienia ustaleń faktycznych co do materialnoprawnej podstawy roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie, zwłaszcza w obliczu przeprowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie, tj. dowodu z zeznań świadków T. N. i L. N.. Sąd odwoławczy miał także na uwadze, że przy poprzednim rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy przeprowadził dowód z akt IC (...), w oparciu o które ustalił fakt, że powód dochodził od pozwanego zapłaty tytułem odszkodowania za niedostarczenie byłym lokatorom lokalu socjalnego za wcześniejsze okresy. Sąd Okręgowy uznał, że Sąd pierwszej instancji miał obowiązek ustalić, czy powoda łączyła z T. N. i L. N. umowa najmu, czy zajmowali ono lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Kolejnym problem wymagającym rozstrzygnięcia była zakwestionowana przez pozwanego legitymacja procesowa powoda. Pozwany twierdził, że z uwagi na to, iż powód jest jedynie współwłaścicielem prawa własności nieruchomości, nie przysługiwała mu legitymacja do dochodzenia roszczenia w kwocie przekraczającej jego udział. Sąd odwoławczy nie podzielił tego stanowiska. Uznał bowiem, że pobieranie wierzytelności z tytułu czynszu najmu oraz innych wierzytelności, jakie przynosi rzecz wspólna, stanowi czynność zwykłego zarządu tą rzeczą (art. 201 k.c.), wobec czego należy do osób, które zarząd wykonują, bez względu na to, czy jest to zarząd umowny, sądowy, czy wykonywany wprost na podstawie przepisów ustawy. Jeżeli o czynsz występuje współwłaściciel mający większość udziałów, jego legitymacja do żądania całego czynszu wynika z art. 204 k.c., a jeżeli nie ma on większości udziałów, zgodę pozostałych współwłaścicieli wywodzi się z ich milczącej aprobaty. Nie jest zatem konieczne powoływanie się na przepis art. 209 k.c., jako na podstawę uzasadniającą prawo zarządzającego współwłaściciela do dochodzenia czynszu. Sąd odwoławczy podkreśla jednak, że z powołanego przepisu także wynikała legitymacja czynna powoda, ponieważ roszczenie dochodzone w niniejszym postępowaniu miało charakter czynności zachowawczej w rozumieniu przepisu art. 209 k.c. (zob. wyrok SN z 28.04.2005 r., III CK 504/04, Lex nr 151662, wyrok SN z 30.10.2013 r., II CSK 673/12, Lex nr 1394087).

Przechodząc do zarzutów apelacji, Sąd odwoławczy uznał za uzasadniony zarzut naruszenia przepisów art. 233§1 k.p.c., sprowadzający się do zakwestionowania dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów przeprowadzonych w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu odwoławczego materiał sprawy, w szczególności zeznania świadków T. N. i L. N. dawały podstawy do przyjęcia, że po orzeczeniu eksmisji ww. osób z lokalu, nie został ponownie nawiązany stosunek najmu. Nie bez znaczenia dla oceny stosunku prawnego łączącego strony pozostawała ugoda zawarta pomiędzy stronami w dniu 16.11.2011 r., której celem było zaspokojenie roszczeń powoda z tytułu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.

Zarzut naruszenia art. 217§2 k.p.c. był zasadny w zakresie pominięcia przez Sąd pierwszej instancji dowodu z akt I C (...). Sąd Rejonowy, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, pominął fakt, że dowód z tych akt został przeprowadzony przez Sąd pierwszej instancji przy pierwotnym wyrokowaniu. (k. 45). Z uzasadnienia wyroku z dnia 25 października 2011 r. wynikało natomiast, że w oparciu o dokument z tych akt Sąd pierwszej instancji ustalił fakt dochodzenia przez powoda odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego za poprzednie okresy, do stycznia 2009 r. włącznie. Był to zatem dowód istotny dla oceny charakteru prawnego łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Sąd Rejonowy bezpodstawnie zatem odmówił poczynienia ustaleń na jego podstawie.

Natomiast zarzut naruszenia art. 217§2 k.p.c. był niezasadny w odniesieniu do odmowy przeprowadzenia dowodu z akt II C (...) I C (...) ponieważ powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie złożył zastrzeżenia do postanowienia Sądu o oddaleniu tego wniosku dowodowego w trybie przepisów art. 162 k.p.c.

Przepis ten przewiduje prekluzję zarzutów dotyczących niektórych naruszeń prawa procesowego. Z jego treści wynika, że skutkiem niepodniesienia przez stronę zarzutu naruszenia przepisów postępowania w sposób określony w tym przepisie jest bezpowrotna utrata tego zarzutu w dalszym toku postępowania (i w środkach zaskarżenia lub środkach odwoławczych), a więc także w postępowaniu apelacyjnym, chyba że chodzi o przepisy prawa procesowego, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona nie zgłosiła zastrzeżeń bez swej winy. Brak winy musi być uprawdopodobniony (postanowienie SN z dnia 17 października 1969 r., I CR 316/69, OSP 1971, z. 1, poz. 5, z glosą W. Siedleckiego; uchwała SN z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006, nr 9, poz. 144; wyrok SA w Szczecinie z dnia 20 grudnia 2007 r., I ACa 772/07, LEX nr 503258). Zachowanie uprawnienia do powoływania się na uchybienia przepisom postępowania, z wyjątkiem przewidzianym w art. 162 zdanie drugie, wymaga – poza dochowaniem terminu zgłoszenia zastrzeżenia – wskazania spostrzeżonego przez stronę uchybienia z wyczerpującym przytoczeniem naruszonych przepisów postępowania wraz z wnioskiem o wpisanie tak sformułowanego zastrzeżenia do protokołu. Niewpisanie zastrzeżenia do protokołu powoduje utratę podnoszonych zarzutów (wyrok SN z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 237/06, Biul. SN 2006, nr 11, poz. 17). Wobec brak zgłoszenia zastrzeżenia do protokołu na rozprawie w dniu 11 października 2012 r. (k. 163 akt) powód utracił prawo do powoływania się w apelacji na zarzut oddalenia jego wniosków dowodowych o przeprowadzenie dowodów z dokumentów zebranych we wspomnianych aktach.

Zarzut błędu w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że powoda z T. i L. N. w okresie od listopada 2009 r. do końca kwietnia 2010 r. łączyła umowa najmu był w rzeczywistości zarzutem skierowanym przeciwko dokonanej przez Sąd wykładni prawa materialnego.

Zgodnie z art. 659§1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Umowa jest najczęściej spotykanym zdarzeniem prawnym. Zdarzenie to jest jednocześnie czynnością prawną, a więc świadomym, celowym działaniem zmierzającym do wywołania określonego skutku prawnego. W piśmiennictwie prawniczym przyjmuje się, że umowa obejmuje zgodny zamiar stron doprowadzenia do wywołania powstania, zmiany lub ustania skutków prawnych. Tę zgodność oświadczeń woli stron określa się jako konsens (łac. consensus). Skutkiem zdarzenia prawnego – zawarcia umowy – może być ukształtowanie między jej stronami stosunku cywilnoprawnego i jego treści, przekształcenie istniejącego już stosunku lub jego zniesienie. W świetle powyższego, umowa najmu dochodzi do skutku w wyniku złożenia oświadczeń woli. Do przesłanek jej zawarcia nie należy wydanie rzeczy najemcy, nie ma więc charakteru czynności prawnej realnej. Jest umową konsensualną, która nakłada na wynajmującego obowiązek oddania najemcy rzeczy do używania. Wydanie rzeczy następuje w wykonaniu zaciągniętego zobowiązania. Nie stanowi elementu konstruującego czynność prawną, lecz oznacza realizację umowy, w ramach stosunku prawnego najmu ustanowionego z chwilą jej zawarcia. Warunkiem dojścia umowy najmu do skutku jest zatem zgodne oświadczenie woli stron co do wskazanych elementów istotnych omawianej umowy.

W świetle materiału sprawy brakowało podstaw do uznania, by po orzeczeniu eksmisji powód zawarł z T. i L. N. umowę najmu. Zeznania pierwszego świadka były w tym przedmiocie jednoznaczne, zaprzeczyła ona, by nawiązał się stosunek obligacyjny pomiędzy byłymi lokatorami a powodem. Świadek L. N. również oświadczył, iż po orzeczeniu eksmisji nie została zawarta nowa umowa najmu. Wprawdzie L. N. nie potrafił jednoznacznie wskazać, czy administracja wzywała do zapłaty czynszu czy odszkodowania, ale okoliczność ta nie stanowi dowodu na zawarcie umowy najmu. Sam fakt, że w wezwaniach do zapłaty raczej pojawiało się określenia zapłaty czynszu niż odszkodowania, nie uzasadnia uznania, iż doszło do zawarcia nowej umowy najmu. Niezasadnie także Sąd pierwszej instancji obciążył powoda obowiązkiem wykazania, iż nie zawarł z lokatorami umowy najmu. Przedmiotem dowodzenia ze skutkami określonymi w art. 6 k.c. nie mogą być okoliczności negatywne.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że T. N. i L. N. w spornym okresie zajmowali lokal bez tytułu prawnego. Okoliczność, że pozwany nie dostarczył im lokalu socjalnego, do czego był zobowiązany na mocy wyroku eksmisyjnego była bezsporna. W związku z tym istniały podstawy do oceny zasadności powództwa w oparciu o przepisy art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005, nr 31, poz. 266 ze zm.) w zw. z art. 417 k.c. Zgodnie z ostatnim z wymienionych

przepisów jednostka samorządu terytorialnego jest zobowiązana naprawić szkodę związaną z niezgodnym z prawem zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej. Natomiast przepis art. 361 k.c. jest wskazówką w zakresie ustalenia zakresu odpowiedzialności i wysokości odszkodowania. W niniejszej sprawie ustalono wszystkie przesłanki konieczne do uwzględnienia powództwa, w tym wysokość możliwego do uzyskania czynszu najmu w spornym okresie, tj. od 1 listopada 2009 r. do 30 kwietnia 2010 r. w kwocie 7.998 zł, której pozwany nie kwestionował.

Powyższe rozważania uzasadniały zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda powyższej kwoty. O roszczeniu odsetkowym Sąd rzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Sąd odwoławczy przyjął, że bieg terminu do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego rozpoczął się dla pozwanego od 14 dnia po doręczeniu mu nakazu zapłaty wydanego w niniejszej sprawie, tj. od dnia 28 czerwca 2011 r. i upłynął w dniu 12 lipca 2011 r. Zatem odsetki ustawowe należały się powodowi od dnia 13 lipca 2011 r.

Zmiana rozstrzygnięcia w zakresie roszczenia głównego pociągała za sobą zmianę orzeczenia także w przedmiocie kosztów procesu. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu, wyrażoną w art. 98§1i3 k.p.c., kosztami tymi należało w całości obciążyć pozwanego. Z tego tytułu Sąd odwoławczy zasądził od niego na rzecz powoda kwotę 2.858 zł. Na kwotę tę złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 441 zł, zaliczka na koszty opinii biegłego w wysokości 1.200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.200 zł ustalone w oparciu o § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j.- Dz.U. 2013 r., poz. 461) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Sąd odwoławczy pominął przy rozstrzygnięciu koszty zastępstwa prawnego powoda w postępowaniu odwoławczym zainicjowanym apelacją pozwanego, ponieważ profesjonalny pełnomocnik nie złożył wniosku w tym przedmiocie. Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego Poznań- Grunwald i Jeżyce w Poznaniu kwotę 494,94 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, które stanowiły wynagrodzenie biegłego ponad wpłaconą zaliczkę.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1 k.p.c. orzekł jak w punkcie I. wyroku. Ponad kwotę dochodzoną pozwem Sąd oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108§1 k.p.c. oraz art. 98§1 i §3 k.p.c., obciążając nimi pozwanego jako przegrywającego sprawę. Z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.041 zł, na którą złożyły się opłata od apelacji w wysokości 441 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 600 zł ustalone w oparciu o § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 powołanego rozporządzenia.

/-/ B. Łagodzińska/-/ J. Andrzejak - Kruk/-/ W. Hyżak