

Sygn. akt I Ca 140/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Ratkowska

Sędziowie: SO Arkadiusz Kuta

SO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2014 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

przeciwko K. B.

o zapłatę

na skutek apelacji stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Braniewie

z dnia 26 lutego 2014 r. sygn. akt I C 165/12

1. oddała obie apelacje;
2. zasądza od pozwanego K. B. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt I Ca 140/14

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. wniosła o zasądzenie na od pozwanego K. B. kwoty 32.974,50 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 listopada 2011 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) w okresie od 1 kwietnia 2002 r. do 30 września 2011 r. W toku procesu powódka rozszerzyła żądanie domagając się od pozwanego dodatkowo kwoty 2.410,42 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanego z tego lokalu w okresie od 1 października 2011 r. do dnia 10 czerwca 2012 r..

Pozwany K. B. domagał się oddalenia powództwa, zarzucając że uiszczał należne opłaty czynszowe, powódka nie wzywała go do opuszczenia lokalu, a nadto podnosił, iż część dochodzonego roszczenia uległa przedawnieniu.

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Braniewie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 11.955,67 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 9.545,25 zł od dnia 1 listopada 2011 r. i od kwoty 2.410,42 zł od dnia

1 lipca 2012 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od powódki kwotę 449,71 zł, zaś od pozwanego kwotę 296,68 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. Orzeczenie to było wynikiem następujących ustaleń i wniosków:

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w B. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 44,50 m², należącego do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. przysługiwało T. K.. Wspólnie z nim zamieszkiwał w tym lokalu jego krewny - pozwany K. B.. T. K. zmarł 26 marca 2002 r. i pozwany ubiegał się o przyjęcie go w poczet członków spółdzielni. Wyrokiem z dnia 8 października 2008 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację K. B. od wyroku Sądu Okręgowego w Elblągu z dnia 7 marca 2008 r. oddalającego jego powództwo przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wobec uchybienia przez K. B. rocznemu terminowi do złożenia deklaracji członkowskiej i pisemnego oświadczenia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu. Ustalił też Sąd, że wyrokiem z dnia 24 czerwca 2009 r. Sąd Okręgowy w Elblągu oddalił apelację K. B. od wyroku Sądu Rejonowego w Braniewie z dnia 29 grudnia 2008 r. orzekającego eksmisję K. B. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...).

Nadto ustalono, iż pozwany po śmierci T. K. korzystał z przedmiotowego lokalu i wydał go powódce dnia 11 czerwca 2012 r. Do dnia wydania lokalu pozwany uiszczał powódce miesięczne opłaty za lokal w wysokościach naliczanych jak dla członków spółdzielni. Zgodnie ze statutem spółdzielni opłaty związane z lokalami członkowie obowiązani są wносить co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Statut powódki w całym okresie objętym pozwem przewidywał, że spółdzielnia może prowadzić działalność polegającą na wynajmowaniu posiadanych lokali mieszkalnych osobom nie będącym członkami. Zarządzeniem wewnętrznym nr (...) z dnia 1 czerwca 2008 r. powódka ustaliła opłatę za wolnorynkowy wynajem lokali mieszkalnych na kwotę 6,50 zł za m². Pierwsza umowa najmu zawarta była przez powódkę 20 listopada 2007 r., z czynszem najmu w wysokości 6,50 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu, taka stawka była też stosowana w późniejszych umowach najmu lokali mieszkalnych zawieranych przez powódkę.

Ustalono również, że pismem z dnia 10 października 2011 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 32.974,50 zł odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 1 kwietnia 2002 r. do 30 września 2011 r., obliczonego po 289,25 zł miesięcznie za cały ten okres. Następnie pismem z dnia 18 czerwca 2012 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 2.410,42 zł odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za dalszy okres od 1 października 2011 r. do 10 czerwca 2012 r., również obliczonego po 289,25 zł miesięcznie.

W okresie od 11 kwietnia 2002 r. do 10 czerwca 2012 r. powódka z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mogła uzyskać czynsz najmu w łącznej wysokości 28.335,58 zł, z tego za okres od 1 stycznia 2009 r. do 10 czerwca 2012 r. mogła uzyskać kwotę 11.955,67 zł.

Sąd Rejonowy zważył, że niesporne było, iż pozwany K. B. nie jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. i nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w B.. Bezsporne było też, że w lokalu tym pozwany zamieszkiwał jeszcze przed śmiercią jego krewnego T. K., jak również w latach późniejszych, zaś lokal ten wydał powódce dnia 10 czerwca 2012 r. Powódka domaga się od pozwanego odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu mieszkalnego w łącznej kwocie 35.384,92 złotych za okres od 1 kwietnia 2002 r. do 10 czerwca 2012 r. Pozwany zarzucał, że brak podstawy prawnej do żądania przez powódkę odszkodowania, że na żadnym etapie po zakończeniu licznych postępowań sądowych między stronami powódka nie wzywała pozwanego do wydania lokalu, nie wykazała najmniejszej chęci zrealizowania wyroku eksmisyjnego. Nadto zarzucił, że powódka nie wskazała podstawy odszkodowania ani jak została wyliczona miesięczna stawka żądanego odszkodowania w wysokości 289,25 zł, że regularnie dokonuje on opłat za mieszkanie w wysokości określonej przez spółdzielnię.

W ocenie Sądu a quo zgłoszone przez pozwanego zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie. Powódka żądała od pozwanego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, przy czym w wysokości czynszu jaki mogłaby uzyskać z tytułu najmu przedmiotowego lokalu ponad kwotę jaką pozwany płacił miesięcznie tytułem opłat obliczanych jak dla członków. Podstawę prawną powództwa stanowił art. 18 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/. Przepis ten stanowi w ust. 1, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zgodnie zaś z ust. 2 tego przepisu, z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Z postępowania wynika, że pozwany zamieszkiwał w lokalu mieszkalnym przy ul (...) w B. u swojego wuja T. K. w oparciu o stosunki rodzinne. Po jego śmierci w dniu 26 marca 2002 r., pozwany ubiegał się o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Uprawnienie w tym zakresie przysługiwało mu na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przy czym zachować mógł je przez okres roku od wygaśnięcia prawa T. K. /art. 15 ust. 4 ustawy/. Zdaniem Sądu, nie można więc uznać, że już w dniu 26 marca 2002 r. pozwany utracił prawo do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Nastąpiło to natomiast 26 marca 2003 r., skoro pozwany uchybił rocznemu terminowi do złożenia deklaracji członkowskiej i pisemnego oświadczenia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu. Zatem uznano, iż od 26 marca 2003 r. pozwany zajmował przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. W związku z tym co miesiąc obowiązany był do uiszczania powódce odszkodowania. Okoliczność niewzywania go do wydania lokalu czy niepodejmowania czynności dla zrealizowania zapadłego wyroku eksmisyjnego, podnoszona przez pozwanego, nie miała przy tym znaczenia dla uprawnienia powódki do żądania odszkodowania.

Sąd Rejonowy zważył nadto, że powoływany wyżej art. 18 ust 2 ustawy o ochronie praw lokatorów /.../ stanowi, że odszkodowanie 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. Nie ulegało więc wątpliwości, że w zakresie wysokości odszkodowania, powódka mogła żądać od pozwanego – jako osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego - minimalnie takich kwot miesięcznie, jakie przypadająby z tytułu zajmowania tego lokalu przez członka spółdzielni mieszkaniowej. Bezsprzecznie też w takiej wysokości opłaty pozwany miesięcznie uiszczał. Pozwany nie przedstawił żadnego dowodu na wykazanie okoliczności innej, nie wskazał nawet kiedy /w jakim roku i miesiącu/ i o jaką kwotę faktycznie zapłacił powódce więcej, niż wynikałoby to z miesięcznego przypisu należności za mieszkanie. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał natomiast na pozwanym, stosownie do art. 6 k.c. Statut powódki określa, że prowadzi ona działalność polegającą na wynajmowaniu lokali mieszkalnych osobom nie będącym członkami spółdzielni. Powódka mogła zatem uzyskiwać czynsz z tytułu najmu lokali mieszkalnych, ponad kwotę odpowiadającą należnościom jakie przypadająby od członka, a więc należność płacona przez pozwanego nie pokrywała strat powódki w tym zakresie. Zarządzeniem wewnętrznym nr (...) z dnia 1 czerwca 2008 r. powódka ustaliła opłatę za wolnorynkowy wynajem lokali mieszkalnych na kwotę 6,50 zł za m² powierzchni użytkowej i w zawieranych okazjonalnych umowach najmu lokali mieszkalnych taka właśnie stawka była stosowana. Z postępowania wynika, że już przy zawieraniu pierwszej okazjonalnej umowy najmu /w listopadzie 2007 r./ powódka zastosowała taką właśnie stawkę czynszu. Przy zastosowaniu takiej stawki, z tytułu czynszu za przedmiotowy lokal mieszkalny powódka mogła więc uzyskać miesięcznie kwotę 289,25 zł (44,50 m² x 6,50 zł), ponad kwotę należności za mieszkanie miesięcznie płaconej przez pozwanego. Od wprowadzenia tej konkretnej, stałej stawki z tytułu czynszu najmu, takiej też kwoty miesięcznie odszkodowania uzupełniającego powódka mogła domagać się od pozwanego. W okresie wcześniejszym /przed listopadem 2007 r./, mimo istnienia takiej możliwości, powódka nie wynajmowała lokali mieszkalnych ani nie ustalała stawki czynszu z tego tytułu. Brak zatem podstaw do przyjmowania, że już od kwietnia 2002 r. stawka ta miałaby wynosić również 6,50 zł za m² powierzchni użytkowej. W takiej sytuacji jak najbardziej słuszne było wyliczenie czynszu najmu możliwego do uzyskania przez powódkę w latach 2002 – 2007 obliczonego przez biegłego jako relacja czynszu netto do średniego czynszu miesięcznego /przypisu/ jaki był płacony w okresie 2008 – 2012 r. Opinia biegłego była wiarygodna, rzetelna, jasna i logiczna, nie nasuwająca wątpliwości co do bezstronności i fachowości biegłego. Pozwany zarzuca nieuwzględnienie przez biegłego nakładów pozwanego na lokal, ponadstandardowego wyposażenia i wykończenia co podnosi jego wartość. Zarzut ten jest całkowicie chybiony w okolicznościach przyjęcia u powódki od listopada 2007 r. konkretnej, stałej stawki z tytułu wynajmu lokalu określonej kwotowo za m² powierzchni użytkowej. Niezależnie zatem od standardu danego mieszkania, pozwana od tego czasu

wynajmuje lokale przyjmując 6,50 zł za m² powierzchni użytkowej, tym samym i przedmiotowy lokal mógłby zostać wynajęty przy uwzględnieniu takiej stawki.

Zważył Sąd następnie, iż pozwany zarzucił, że roszczenie co do zasady jest przedawnione, zgodnie bowiem z art. 118 k.c. świadczenia okresowe przedawniają się z upływem lat trzech. W ocenie Sądu Rejonowego zarzut ten okazał się trafny co do roszczeń za okres poprzedzający trzy lata przed wytoczeniem powództwa. Stosownie do art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów /.../ osoba zajmująca lokal obowiązana jest odszkodowanie uiszczać miesięcznie, aż do dnia opróżnienia lokalu. Świadczenie określone w tym przepisie ma zatem charakter okresowy. Świadczenie jest okresowe, jeżeli polega na okresowym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Taki więc charakter mają świadczenia określone w powoływanym przepisie. Nie zmienia tego okoliczność, że uprawniony zażąda odszkodowania wyliczonego jako łączną kwotę obejmującą jego szkodę w danym okresie. Również okoliczność, że za jakiś okres zajmowania mieszkania miesięczne kwoty odszkodowania są takiej samej wysokości.

Stosownie do art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Powództwo wniesiono 11 stycznia 2012 r., przy czym powódka domaga się należności za okres od 1 kwietnia 2002 r. do 10 czerwca 2012 r. Zgodnie ze statutem powódki opłaty związane z lokalami członkowie spółdzielni obowiązani są wносить co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. W takim samym zatem terminie, wobec braku odrębnego uregulowania, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego winna uiszczać miesięcznie odszkodowanie. Tym samym odszkodowanie za kwiecień 2002 r. było wymagalne w dniu 16 kwietnia 2002 r., za kolejne poszczególne miesiące kolejnych lat - 16 dnia danego miesiąca. Z upływem trzech lat od wymagalności należności za poszczególne miesiące ulegały przedawnieniu, aż do należności za grudzień 2008 r., która przedawniła się 16 grudnia 2008 r. Natomiast co do odszkodowania za okres od 1 stycznia 2009 r. do 10 czerwca 2012 r. nie uległo ono przedawnieniu, skoro powództwo wytoczone zostało 11 stycznia 2012 r. Zatem, wobec upływu terminu przedawnienia pozwany skutecznie może uchylić się od zaspokojenia roszczenia o odszkodowanie za grudzień 2008 r. i miesiące wcześniejsze.

W tym stanie, na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 11.955,67 zł, za okres obejmujący miesiące od stycznia 2009 r. do dnia 10 czerwca 2012 r. (41 m-cy x 289,25 zł = 11.859,25 zł + 96,42 zł za czerwiec 2012 r.). O odsetkach ustawowych orzeczono na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. W pozostałej części /pkt II wyroku/ powództwo oddalono. O kosztach procesu postanowiono na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, stosunkowo je rozdzielając.

Apelację od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo (pkt II) oraz w części rozstrzygającej o kosztach sądowych (pkt III). Zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 15 ust. 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że uprawnienie osoby bliskiej zmarłego członka spółdzielni, kreuje po jego stronie tytuł prawny do zamieszkiwania tego lokalu mieszkalnego przez okres jednego roku od wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, co doprowadziło do wadliwego ustalenia, iż pozwany dopiero od dnia 26 marca 2003 r. zajmował lokal mieszkalny bez tytułu prawnego,

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przez jego błędną wykładnię i uznanie, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego ma charakter świadczenia okresowego, co skutkowało dokonaniem przez Sąd błędnej oceny zasadności zarzutu przedawnienia w zakresie roszczeń za okres poprzedzający trzy lata przed wniesieniem powództwa,

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 118 k.c. w zw. z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów...przez ich niewłaściwe zastosowanie oraz art. 229 § 1 i 230 k.c. przez ich bezpodstawne niezastosowanie, polegające na wadliwym przyjęciu 3 – letniego okresu przedawnienia roszczenia,

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że w okresie objętym żądaniem pozwu powódka mogła uzyskać z tytułu najmu lokalu czynsz w łącznej wysokości 28.335,58 zł a nie w kwocie wyższej 35.384,92 zł.

Podnosząc powyższe zarzuty powódka domagała się zmiany wyroku w zaskarżonej części przez zasądzenie od pozwanego na jej rzecz dodatkowo kwoty 23.429,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 listopada 2011 r. do dnia zapłaty, uchylenia rozstrzygnięcia w pkt III wyroku i zasądzenia na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazywała, iż zgodnie z art. 15 i art. 11 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. W takim razie w przedmiotowej sprawie prawo do lokalu przy ulicy (...) wygasło w dacie śmierci członka T. K., czyli 26 marca 2002r. i w tej dacie pozwany utracił również tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu. Roczny termin na złożenie deklaracji członkowskiej niczego nie zmienia i na pewno nie powoduje powstania uprawnienia do zamieszkiwania w tym lokalu, aż do upływu wymienionego terminu. Zdaniem skarżącej Sąd I instancji wadliwie ustalił również charakter prawny świadczenia pieniężnego z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, przyjmując jego okresowość, co skutkowało wadliwym przyjęciem, że odszkodowanie za okres sprzed trzech lat przed wytoczeniem powództwa uległo przedawnieniu. Wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nie ma charakteru świadczenia okresowego, lecz stanowi świadczenie płatne częściami, w ratach – wyraża całość szkody doznanej przez poszkodowanego. Przepisy art. 229 i 230 k.c. odwołują się do daty zwrotu rzeczy właścicielowi. Wskazuje to, że ustawodawca nadal kwalifikuje je jako świadczenie jednorazowe, a nie okresowe. W takim znaczeniu stanowisko Sądu Rejonowego i przywołany tam wyrok Sądu Najwyższego nie są dostatecznie przekonujące. Wreszcie uzasadniano, że wbrew ustaleniom Sądu i opinii biegłego istniały podstawy do obliczenia należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu według stawki 6,50 zł za 1 m² za cały okres bezumownego korzystania z lokalu powódki, a nie dopiero za okres od stycznia 2008 r.

Natomiast pozwany K. B. wniósł o zmianę wyroku w części uwzględniającej powództwo przez jego oddalenie w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Zarzucił naruszenie art. 233 k.p.c., art. 252 k.p.c. a contrario, błędne ustalenie stanu faktycznego w sprawie, dowolność wysuniętych wniosków, sprzeczność ze stanem faktycznym i wydanie orzeczenia bez podstawy prawnej. W uzasadnieniu wskazywał, iż orzeczenie oparto na opinii biegłego A. D., co do którego nie mógł się wypowiedzieć i nie mógł zaakceptować wniosków jego opinii. A. D. jest biegłym z zakresu szacowania nieruchomości i nie miał kwalifikacji co do określania możliwości uzyskiwania dodatkowych dochodów z tytułu czynszu najmu. Oparł się wyłącznie na danych przedstawionych przez powódkę, nie weryfikując ich i nie sprawdzając. Nadto Sąd I instancji pominął kwestię wyniku sporu i fakt, że powódka wygrała proces w około 1/3, zasądzając na jej rzecz pełne koszty procesu, w tym 100% kosztów zastępstwa prawnego. Tymczasem to na rzecz pozwanego, który wygrał proces w 2/3, należało zasądzić poniesione przez niego koszty procesu.

W odpowiedzi na apelację pozwanego powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. domagała się jej oddalenia jako niezasadnej i zasądzenia na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu za drugą instancję według norm przepisanych.

Pozwany K. B. nie złożył odpowiedzi na apelację wniesioną przez powódkę .

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacje obu stron podlegały oddaleniu. Sąd pierwszej instancji poczynił w sprawie trafne ustalenia faktyczne i na ich podstawie, co do zasady, słusznie rozstrzygnął o żądaniu pozwu. W związku z tym należało podzielić poczynione ustalenia i większość wyciągniętych na ich podstawie wniosków i przyjąć je za własne, bez potrzeby procesowej

ponownego ich przedstawiania w niniejszym uzasadnieniu, a odnieść należało się jedynie do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacjach stron.

Odnosnie apelacji pozwanego K. B.

Apelacja ta jest dalej idąca, skoro domagano się w niej oddalenia powództwa w całości. Stawiano zarzut wydania orzeczenia bez podstawy prawnej, choć w ogóle go nie uzasadniono. Tymczasem taka podstawa faktyczna i prawna istniała. Mianowicie, pozwany zajmował lokal mieszkalny spółdzielni bez tytułu prawnego, co jest niewątpliwe. Natomiast przepis art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t.: Dz. U. z 2014r., , poz. 150) stanowi, że osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Dotyczy to oczywiście również spółdzielczych lokali mieszkalnych, skoro ustawa nie wyłącza ich z jej regulacji (por. art. 1a ustawy). Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu (art. 18 ust. 2 ustawy). Zgodnie ze statutem powódka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmowaniu lokali mieszkalnych osobom nie będącym członkami spółdzielni. Mogła więc uzyskać na rynku kwotę czynszu ponad tą przypadającą na członka spółdzielni. Innymi słowy, czynsz płacony przez pozwanego, który nie był członkiem spółdzielni, nie zaspokajał możliwego czynszu do uzyskania na rynku, dlatego żądanie co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosząc się do kolejnych zarzutów należy wskazać, że dowód z opinii biegłego sądowego A. D. dopuszczono postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2012 r., którego odpis doręczono pełnomocnikowi pozwanego w dniu 17 sierpnia 2012r. (k.82) i nie wnosił on wówczas, jak i później żadnych zastrzeżeń do osoby biegłego. Również specjalność biegłego: budownictwo lądowe i wycena nieruchomości uprawniały go do wykonania zleconej opinii, której przedmiotem było przecież ustalenie wysokości możliwego do uzyskania czynszu najmu z tytułu odpłatnego oddania lokalu mieszkalnego do korzystania. W interesującym nas zakresie od dnia 1 stycznia 2009 r. (o czym będzie mowa przy omawianiu apelacji powódki) biegły przyjął stawkę czynszu rynkowego w kwocie 6,50 zł za 1 m², uzasadniając że stawka stosowana w spółdzielni od 2008r. przy wynajmie okazjonalnym lokali mieszkalnych jest właściwa i oparta o analizę rynku najmu lokali mieszkalnych na terenie B. (por. opinia biegłego –k. 150). Pozwany wniósł zastrzeżenia do opinii dotyczące przede wszystkim ponadstandardowego wykończenia lokalu, co jak słusznie zauważył Sąd I instancji mogło co najwyżej podwyższyć wysokość należnego odszkodowania. W dniu 17 lipca 2013r. biegły, na wniosek pełnomocnika pozwanego, złożył opinie uzupełniającą, w której odniósł się do stawianych zarzutów, wyjaśniając sposób i metodę wyliczenia należnego czynszu (por. opinia uzupełniająca – k. 191). W odpowiedzi pełnomocnik pozwanego w dalszym ciągu kwestionował opinię, zarzucał brak obiektywizmu i oparcie się jedynie na danych przedstawionych przez powódkę i wnosił o pominięcie opinii. Nie wnosił natomiast o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Sąd I instancji uznał, że opinia jest logiczna i rzetelna i może stanowić podstawę orzekania w sprawie. Sąd Okręgowy ten wniosek podzielił i wyjaśnia, że opinia biegłego podlega ocenie – zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. – na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryterium zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64). Oceniając opinię biegłego nie badamy jej wiarygodności, jak przy dokonywaniu oceny zeznań świadków, czy stron, ale badamy ją pod względem fachowości rzetelności i logiczności. Istotne jest więc to, czy wnioski opinii są przekonujące, należyście uzasadnione, przez co trafiają lub nie do przekonania sądu. Sąd I instancji uzasadnił przydatność opinii dla rozstrzygnięcia, zaś strona pozwana, poza ogólnymi zarzutami nie podważyła istotnych wniosków i ustaleń płynących z opinii. Również w apelacji pozwany poprzestał na zarzutach ogólnych, nie odnosząc się w ogóle do konkretnych postanowień i wniosków wynikających z opinii biegłego A. D.. Dlatego i z tego powodu zarzut apelacji o naruszeniu prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. nie mógł zasługiwać na uwzględnienie. W apelacji podniesiono zarzut naruszenia art. 252 k.p.c., który dotyczy zaprzeczenia prawdziwości dokumentu urzędowego, nie wyjaśniając czego on dotyczy i z jaką sytuacją procesową jest związany, co zwalnia Sąd od konieczności odnoszenia się do tak postawionego zarzutu.

Nietrafny okazał się również zarzut wadliwego rozstrzygnięcia o kosztach procesu, skoro zasądzono je od pozwanego na rzecz powódki w całości, gdy to pozwany wygrał procesy w 2/3. Nie wiadomo skąd takie twierdzenie, skoro w wyroku Sąd Rejonowy w ogóle nie orzekł o kosztach procesu a jedynie o nieuiszczonych kosztach sądowych (pkt III i IV wyroku – na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Wprawdzie w uzasadnieniu Sąd próbował rozliczyć te koszty całościowo, ale istotne jest to, że w wyroku nie zamieszczono odrębnego rozstrzygnięcia o kosztach procesu, wobec czego należało wystąpić z wnioskiem o uzupełnienie wyroku na podstawie art. 351 k.p.c.

W tym stanie apelacja pozwanego podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Oдноśnie apelacji powódki spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

Również i ta apelacja co do zasady podlegała oddaleniu, choć należało podzielić jeden z podniesionych w niej zarzutów. Mianowicie, skoro pozwany korzystał z lokalu mieszkalnego na zasadzie stosunku rodzinnego z członkiem spółdzielni (...), a ten zmarł w dniu 26 marca 2002r., to w tej dacie i pozwany utracił tytuł prawny do zajmowanie przedmiotowego lokalu. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i 4 oraz art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r., Nr 4, poz. 27, ze zm.) lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa, np. wskutek śmierci członka. Skoro dochodzi do wygaśnięcia prawa, to nie można zasadnie twierdzić, że w okresie roku od tej daty, przeznaczonego na ewentualne złożenie deklaracji członkowskiej z wnioskiem o przydział lokalu, pozwany posiadał tytuł prawny do korzystania z lokalu. Nie mogło tak być, skoro uprawnienie do korzystania z lokalu wygasło i nie zostało przywrócone. Ponadto nawet w przypadku uwzględnienia takiego wniosku lokatorskie prawo do lokalu jest ustanawiane na nowo, gdyż poprzednie wygasło, co więcej wcale nie musi dotyczyć tego samego lokalu (tak trafnie: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 sierpnia 2009r., II CSK 188/09, M. S.. (...) -50).

Trafność powyższego zarzutu nie przekładała się na zasadność apelacji, gdyż w pozostałym zakresie zarzuty apelacji okazały się nietrafne. W szczególności zasadnie Sąd I instancji przychylił się do zarzutu przedawnienia roszczenia za okres sprzed trzech lat przed wytoczeniem powództwa, czyli za okres przed 1 stycznia 2009r. Faktycznie wcześniej prezentowano stanowisko, że roszczenia właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy ulegają 10-letniemu przedawnieniu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972r., III CZP 70/72, OSNC 1973/6/102). Uzasadniano wówczas, jak w apelacji, że jest to należność jednorazowa za cały okres korzystania, która nie dzieli się na świadczenia okresowe. Jednak już judykatura z lat 2007-2008, odwołując się właśnie do omawianego wyżej art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów..., zwracała uwagę, że to ustawodawca wyraźnie przesądził o kwalifikacji prawnej charakteru tego świadczenia (odszkodowania) oraz o jego okresowym charakterze (obowiązek comiesięcznego uiszczania). Dlatego konsekwentnie przyjmuję się już, że byłego lokatora i właściciela łączy szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi płatnego okresowo – co miesiąc – świadczenia za dalsze korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Nadanie więc art. 18 ust. 1 ustawy świadczeniom odszkodowawczym charakteru świadczeń okresowych uzasadnia zastosowanie do ich dochodzenia, właściwego dla nich, trzyletniego terminu przedawnienia z art. 118 k.c. (por. wyrok i uzasadnienie – z przywołaniem ciągłości linii orzeczniczej – Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2014r., IV CNP 33/13, LEX nr 1438649).

Sąd Okręgowy w pełni podziela powyższy pogląd i stwierdza, że w takim razie nie doszło do naruszenia przepisów prawa materialnego w tym zakresie w postaci art. 18 ust. 1 powoływanej ustawy oraz art. 118, 229 § 1 i 230 k.c., czy przepisów prawa procesowego, tj. art. 227 i 233 § 1 k.p.c. i trafnie Sąd I instancji przyjął, że doszło do przedawnienia roszczenia za okres przed 1 stycznia 2009r. Skoro tak, to nie było też potrzeby odnoszenia się do zarzutu zaniżenia wysokości należnego odszkodowania za okres sprzed 2008r.

W tym stanie apelacja powódki podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach procesu za drugą instancję postanowiono na mocy art. 98 i 99 k.p.c. Powódka złożyła wniosek o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu w związku z wniesioną przez pozwanego apelacją. Skoro apelację oddalono, to wniosek należało uwzględnić. Wprawdzie oddalono również apelację powódki, ale w tej mierze strona pozwana nie złożyła, zgodnie z art. 98 k.p.c., wniosku o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.