

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 września 2013 r. w sprawie z powództwa Gminy K. przeciwko J. R. o zapłatę kwoty 7726,65 zł. Sąd Rejonowy w Pabianicach oddalił powództwo.

[wyrok k.30]

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

[uzasadnienie k.31]

Strona powodowa zaskarżyła powyższy wyrok, zarzucając naruszenie przepisów:

1. prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez przyjęcie, że wójt gminy z uwagi na brak wiedzy specjalnej nie jest organem uprawnionym do ustalania wysokości odszkodowania,

2. prawa procesowego poprzez:

- naruszenie art. 233 k.p.c. mające istotny wpływ na treść orzeczenia przez niewłaściwą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegające na wydaniu wyroku z pominięciem przy ocenie istoty sporu dokumentu złożonego przez powoda oraz dokonanie oceny dowodu w sposób dowolny a nie swobodny,

- naruszenie art. 230 k.p.c. poprzez przyjęcie, że kwestią sporną w przedmiotowej sprawie była wysokość dochodzonej kwoty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, w sytuacji gdy strona pozwana na żadnym etapie postępowania nie odnosiła się do tej kwestii a co za tym idzie - nie kwestionowała tej okoliczności,

- naruszenie art. 325 k.p.c. zw. z art. 326 k.p.c. poprzez wydanie wyroku w innej dacie niż wynika to z protokołu ogłoszenia, co może rodzić wątpliwości co do ważności postępowania w kontekście art. 379 pkt 5 k.p.c.

W konkluzji strona apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz strony powodowej od pozwanej kwoty 7726,65 zł. z ustawowymi odsetkami od daty wytoczenia powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji i orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego.

[apelacja k.35-38]

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, z których wynika, że od 2006 r. Gmina K. jest właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Na nieruchomości tej pozwana, bez tytułu prawnego, zamieszkiwała od maja 2011 r. do połowy sierpnia 2012 r.

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach sprostował oczywistą omyłkę pisarską w treści skarżonego obecnie wyroku w niniejszej sprawie, poprzez wpisanie prawidłowej daty jego wydania, tj. 11 września 2013 r. Żadna ze stron nie wniosła zażalenia na to postanowienie, a zatem jest ono prawomocne. Tym samym nie jest zasadny podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 325 k.p.c. w zw. z art. 326 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przepisu art. 233 k.p.c., należy wskazać, że zarzut ten w sposób ścisły wiąże się z pozostałymi zarzutami apelacyjnymi, które sprowadzają się do tego, że w ocenie strony powodowej Sąd Rejonowy w sposób nieprawidłowy przyjął, iż wójt gminy – jako podmiot nie posiadający wiedzy specjalnej w tym zakresie – nie jest uprawniony do określania wysokości czynszu w ramach sprawowania władzy publicznej, a tym samym - wysokości należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W ocenie Sądu I instancji, z uwagi na to, że strona powodowa nie zgłosiła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wykazania wysokości czynszu najmu za przedmiotowy lokal, a tym samym - wysokości odszkodowania, uznać należy, że wysokość żądania nie została przez Gminę udowodniona.

Sąd Okręgowy nie podziela tego stanowiska Sądu I instancji. Stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 ze zm.) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

W rozpoznawanej sprawie okolicznością bezsporną jest nabycie przez powodową Gminę w 2006 r. nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oraz fakt zamieszkiwania przez pozwaną bez tytułu prawnego w okresie od maja 2011 r. do połowy sierpnia 2012 r. w lokalu mieszczącym się w tej nieruchomości.

Wójt gminy jako organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego posiada uprawnienie do podejmowania wszelkich działań z zakresu gospodarowania mieniem komunalnym, w skład którego weszła przedmiotowa nieruchomość w dacie jej nabycia przez Gminę K.. Wójt Gminy K. miał zatem prawo do ustalenia wysokości czynszu, o którym mowa w art. 8 cyt. ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Zgodnie z art. 18 ust. 2 cyt. ustawy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do zapłaty odszkodowania, którego wysokość równa jest wysokości czynszu, który właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. Skoro zatem wójt powodowej Gminy, mający wiedzę o wysokości lokalnych stawek czynszu za wynajem podobnych lokali, określił należną wysokość czynszu najmu za przedmiotowy lokal, a pozwana nie zgłaszała w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, to Sąd I instancji miał podstawy by przyjąć, że kwota należnego od pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z tego lokalu kształtuje się w tej samej wysokości.

Dowód z opinii biegłego jest jednym z rodzajów dowodów a jego przeprowadzenie konieczne jest w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych (art. 278 k.p.c.). Przepis ten nie narzuca jednak obligatoryjnego zgłaszania wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego za każdym razem, gdy dana sprawa wymaga wiadomości specjalnych. Strony procesu mogą bowiem przyznać określone okoliczności, bądź też zgodzić się z wysokością dochodzonego roszczenia. Pozwana może również w danym przypadku kwestionować samą zasadę swojej odpowiedzialności, nie kwestionując przy tym jednocześnie wysokości dochodzonego roszczenia. Dopuszczenie z urzędu przez Sąd orzekający dowodu z opinii biegłego w takich przypadkach jest zbędne, a nadto niepotrzebnie generowałoby koszty procesu.

W rozpoznawanej sprawie pozwana na rozprawie w dniu 4 września 2013 r. złożyła jedynie oświadczenie, że nie uznaje powództwa i wniosła o jego oddalenie. Natomiast w żaden sposób nie odniosła się do wysokości dochodzonego roszczenia. Co więcej, nie wskazała również przyczyn, dla których wniosła o oddalenie powództwa w tej sprawie. Z dalszej części przebiegu rozprawy przed Sądem I instancji można jedynie wnioskować, że pozwana nie miała i nie ma środków finansowych na uregulowanie zadłużenia wobec strony powodowej. Nie można zatem przyjąć, że pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonej przez stronę powodową kwoty z tytułu należnego odszkodowania, skoro w żaden sposób się do niej nie ustosunkowała. Co więcej, wcześniej strona powodowa uzyskała dwukrotnie przeciwko pozwanej nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym za wcześniejsze okresy, w których pozwana korzystała z przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok (art. 386 § 1 k.p.c.) i zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej całość dochodzonego roszczenia.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Strona powodowa wzywała pozwaną do zapłaty przed wytoczeniem powództwa, a zatem żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wytoczenia powództwa jest zasadne.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd Okręgowy nie obciążył pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu, zarówno w postępowaniu przed Sądem I instancji, jak i w postępowaniu apelacyjnym. Sąd Okręgowy miał na uwadze sytuację osobistą i majątkową pozwanej, która wraz z mężem wychowuje 5 dzieci w wieku od 26 do 9 lat. Mąż pozwanej nie pracuje i nie otrzymuje zasiłku dla bezrobotnych. Rodzina pozwanej utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę pozwanej w wysokości 1300 zł. miesięcznie, z której to kwoty komornik sądowy dokonuje potrąceń w wysokości po 100 zł. miesięcznie.