

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2019 roku, sygn. akt II C 1090/18, Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł.- Zarządu Lokali Miejskich w Ł. przeciwko P. N. o zapłatę i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.630 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od wskazanego orzeczenia wniosła strona powodowa, zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu powód zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na jego treść, tj. art. 278 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że ustalenie wysokości należnego powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie z mieszkania nr (...) przy ul. (...) w Ł. wymaga wiadomości specjalnych, podczas gdy wysokość świadczeń pobieranych przez Gminę Ł., jako wynajmującego lokale mieszkalne, wynika z treści prawa miejscowego i jest z góry określona.

W konkluzji skarżący wniosł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego P. N. na rzecz powoda Miasta Ł. kwoty 10.608,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 9.584,78 zł od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 1.024,21 zł liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powód wniosł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, pozwany wniosł o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy przyjmuje zatem wskazane ustalenia za własne.

Wstępnie należy odnotować, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu wymaga spełnienia określonych prawem przesłanek, które w badanej sprawie Sąd Rejonowy słusznie określił na podstawie regulacji przewidzianej w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Udowodnienia zatem wymagało korzystanie z rzeczy przez pozwanego, który, jak wynika z ustaleń faktycznych, w przedmiotowym lokalu nie mieszkał. Z tej właśnie przyczyny –niezamieszkiwania stale z najemcą- odmówiono pozwanemu wstąpienia w stosunek najmu w lutym 2013 roku. Po tej dacie okoliczności faktyczne w omawianym zakresie nie uległy zmianie. Podstawowa przesłanka dochodzonego roszczenia nie została zatem spełniona.

Jednocześnie należy wskazać, iż podstawy zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy w przedmiotowej sprawie nie może stanowić 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 (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.), ponieważ wskazany przepis odnosi się do osób, które wcześniej dysponowały tytułem prawnym do zajmowania lokalu prawnego. W ustawie nie wskazuje się, o jaki tytuł prawny chodzi. Wobec tego art. 18 ust. 1 ustawy ma także zastosowanie do tych osób zajmujących lokal, które wcześniej legitymowały się prawnorodzinnym lub obligacyjnym tytułem do zajmowania lokalu, innym niż najem (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2018 roku, III CA 1/18, Legalis nr 1799138). W niniejszej sprawie pozwany nie dysponował żadnym tytułem prawnym do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., jak również w nim nie zamieszkiwał. W sprawie nie wykazano, by pozwany nabył jakikolwiek tytuł do lokalu na innej podstawie, choćby dziedziczenia. Zatem pozwany nie jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, a art. 18 ust. 2 tej ustawy nie może stanowić podstawy żądania od niego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Odnosząc się do zarzutu wywiedzionego w apelacji, przypomnieć trzeba, że w myśl art. 278 § 1 k.p.c. w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia opinii. W przedmiotowej sprawie Sąd I instancji doszedł do przekonania, iż powód nie udowodnił roszczenia co do wysokości, bowiem nie wykazał żadnej inicjatywy dowodowej, a w szczególności nie wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, która zdaniem Sądu Rejonowego, była niezbędna do wyliczenia wysokości wynagrodzenia należnego powodowi tytułem bezumownego korzystania z lokalu przez pozwanego. Powód kwestionuje takie zapatrywanie Sądu, argumentując, iż wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego jest równa wartości czynszu, a wysokość czynszu w odniesieniu do powoda, który jest jednostką samorządu terytorialnego, wynika z treści prawa miejscowego.

Argumentacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie. Należy bowiem wskazać, jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno być ustalane każdorazowo stosownie do okoliczności konkretnego przypadku – z uwzględnieniem charakteru i trwałości obciążenia oraz jego uciążliwości. Wynagrodzenie winno obejmować wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby nieruchomość wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego, a o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. W celu wyliczenia wysokości wynagrodzenia niezbędne jest zatem posiadanie wiadomości specjalnych, które posiada biegły. Zatem przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w tym przypadku było niezbędne do ustalenia wysokości roszczenia. Nie można zgodzić się z apelującym, iż nieuzasadnione jest odwoływanie się w stosunku do powoda do biegłego posiadającego wiedzę o czynszach uzyskiwanych na nieruchomościach niewchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Biegły jest zobowiązany do dokonania wyceny w odniesieniu do wszystkich okoliczności sprawy, zatem zasadnym jest domniemanie, że biegły wzięły pod uwagę charakter nieruchomości, będącej własnością powoda.

Powód we wniesionym środku zaskarżenia zwraca uwagę, iż wysokość roszczenia została obliczona w oparciu o akty prawa miejscowego regulujące wysokość czynszu pobieranego w lokalach z publicznego zasobu mieszkaniowego. Jednakże strona powodowa w postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie wskazała, na podstawie którego aktu obliczenia te zostały wykonane, jak również nie załączyła treści uchwały Rady Miasta, z której wysokość czynszu miałyby wynikać. Jedynym dowodem na wysokość roszczenia przedstawionym przez powoda jest tabela z wyliczeniem zadłużenia za okres 01.02.2013 – 31.12.2015 r., która została zakwestionowana przez stronę pozwaną.

Tymczasem zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, a strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Wobec powyższego na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania przysługującego mu wobec pozwanego roszczenia oraz wykazanie jego wysokości. Powód wskazanemu obowiązkowi nie sprostał. Samo przedstawienie tabeli zawierającej wyliczenia powoda nie może stanowić jedynej podstawy uznania roszczenia jako udowodnionego co do wysokości w sytuacji, gdy nie jest to dokument urzędowy, a jako dokument prywatny został zakwestionowany przez stronę przeciwną.

Na marginesie należy wskazać, iż wobec wyrażonej w art. 6 k.c. i art. 232 zd. pierwsze k.p.c. zasadzie kontrydiktoryjności, nie jest rzeczą sądu wyřeczanie strony w jej obowiązkach procesowych. Należy również podkreślić, iż powód jest reprezentowany w postępowaniu przez profesjonalnego pełnomocnika z wyboru, zatem słusznie Sąd I instancji nie skorzystał z przysługującego mu uprawnienia dopuszczenia dowodu z urzędu, mając na względzie zasady kontrydiktoryjności i równości stron.

Podsumowując powyższy wywód stwierdzić należy, iż wywiedziona przez powoda apelacja nie zawierała zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, w związku z czym, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w sprawie, ustalone na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265).