

Sygnatura akt XI C 1218/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 12 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Małgorzata Bojarska

Protokolant:Ewa Chorzępa

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko P. N., A. N.

- o zapłatę 64 606,66 zł.

I. powództwo oddała;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3 634 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI C 1218/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. pozwem z dnia 5 grudnia 2014r. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, aby pozwani solidarnie P. N. i A. N. uiszcili na rzecz strony powodowej kwotę 64 606,66 zł. wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 44670,49 zł. od dnia września 2014r. i od kwoty 19 936,17 zł. od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...), wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W.. Pozwani zobowiązani są do uiszczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu, jako można było uzyskać z tytułu najmu lokalu. Dodatkowo pozwani są zobowiązani do uiszczania opłat za media dostarczane do lokalu. Strona powodowa dokonała naliczenia należnego odszkodowania za korzystane z lokalu jednakże pozwani nie wypełnili swojego zobowiązania i nie uregulowali należności z powyższego tytułu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, ewentualnie o rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie kwoty głównej jak i odsetek z uwagi na upływ trzyletniego terminu wymagalności. Ponadto wskazali, że brak jest podstaw do twierdzenia, jakoby zajmowali lokal bez tytułu prawnego a ponadto nie jest wiadomym, od jakiej daty zajmują lokal bezumownie, strona powodowa nie wykazała także podstawy i sposobu wyliczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu zarówno w odniesieniu do odszkodowania w wysokości czynszu jak również opłat za media i wysokości odsetek.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) stanowi własność Gminy W.. W lokalu od roku 2007 zamieszkuje jedynie pozwana; wcześniej zamieszkiwał z nią syn P. N.. Umowa najmu lokalu została pozwanej wypowiedziana w roku 2000r. Pozwana posiada zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu przy ul. (...) a także zadłużenie z innych tytułów w wysokości 12 000 zł. Pozostaje w zatrudnieniu z wynagrodzeniem 1456 zł. netto miesięcznie.

Dowód: przesłuchanie stron – pozwanej A. N. k – 27;

Strona powodowa sporządziła zestawienie należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokal. w odniesieniu do odszkodowania w wysokości czynszu jak również opłat za media.

Strona powodowa sporządziła przesądowe wezwania do zapłaty, wzywając w nich pozwanych do zapłaty kwoty 56 339,88 zł. z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) położony we W. przy ul. (...).

Dowód: zestawienie należności k - 9-10;

wezwania do zapłaty k – 11,12,

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu.

Bezspornym pozostawało w sprawie, że lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) stanowi własność Gminy W. i że pozwana A. N. zajmuje lokal bez tytułu prawnego, gdyż umowa najmu została jej wypowiedziana w roku 2000.

Podstawy prawnej roszczenia strony powodowej w stosunku do pozwanych należy upatrywać w treści przepisu art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. z 2005r., Dz. U. Nr 31, poz.266 ze zm.), 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).

Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie kwoty głównej jak i odsetek z uwagi na upływ trzyletniego terminu wymagalności. Zarzut jest zasadny. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku dnia 7 marca 2014r. IV CNP 33/13, potwierdzając swoje wcześniejsze stanowisko w tym zakresie ((por. w tej materii judykaty Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2012, sygn. IV CSK 490/11, publ. zbiór Lex nr 1243072, z dnia 7 marca 2014 r., sygn. IV CNP 33/13, publ. Lex nr 1438649 a także uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., sygn. III CZP 121/07, publ. OSNC z 2008 z 12 poz. 137) określone w art. 18 ust. 1 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego roszczenia odszkodowawcze przedawniają się w terminie trzyletnim, przewidzianym w art. 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe. Biorąc powyższe pod uwagę, zarzut przedawnienia roszczenia objętego okresem do grudnia 2011r. – w wysokości 30 976,65 zł. jest zasadny.

Powództwo w pozostałym zakresie także podlega oddaleniu.

Odszkodowanie jakie powinna płacić osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego ustawa określa w odniesieniu do wysokości czynszu najmu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, gdyby mógł nim dysponować (gdyby został opróżniony). Chodzi tu o sytuację hipotetyczną, w której lokal zostaje opróżniony, a właściciel (gmina, inna jednostka samorządowa, Skarb Państwa lub państwowa osoba prawna, towarzystwo budownictwa społecznego, spółdzielnia mieszkaniowa, inny właściciel - osoba fizyczna lub prawna) w uwarunkowaniach prawnych, w jakich funkcjonuje, oraz realiach rynkowych (danej miejscowości, dzielnicy) miałby możliwość wynająć dane mieszkanie. Podobnie jak w przypadku czynszu, obowiązek uiszczania odszkodowania obciąża wspólnie wszystkie osoby, które wcześniej można było zakwalifikować jako lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Odszkodowanie to nie jest „czystym” obowiązkiem naprawienia szkody, o jakich mówią przepisy księgi trzeciej „Zobowiązania” kodeksu cywilnego. Obowiązek płacenia odszkodowania powstaje bowiem dlatego, że osoba zajmująca lokal czyni to nie posiadając tytułu do jego zajmowania. Brak w tym wypadku możliwości wskazywania przez tę osobę na przyczyny, z powodu których lokalu nie może opuścić. Nie ma więc znaczenia, czy osoba ta ponosi winę w niewywiązaniu się

ze swojego obowiązku opuszczenia lokalu, czy nie. Nie ma również znaczenia, czy właściciel poniósł w związku z tym jakąkolwiek szkodę. W konsekwencji nie ma możliwości zmniejszenia wysokości odszkodowania z uwagi na wystąpienie tych okoliczności. Osoba zajmując lokal bez tytułu prawnego nie może doprowadzić do zwolnienia jej z obowiązku uiszczenia comiesięcznego odszkodowania, powołując się przy tym na jakiegokolwiek powody. Decydujące znaczenie w ocenie, czy właścicielowi przysługuje odszkodowanie, ma jedynie fakt zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

Odszkodowanie pełni taką rolę jak czynsz w umowie najmu, stanowi również wynagrodzenie za korzystanie z lokalu przez osobę, zaś termin, w którym powinno być uiszczane, określić należy w ten sam sposób, co w sytuacji, gdy strony nie określiły w umowie najmu terminu płatności czynszu. Zgodnie z art. 669 § 2 kodeksu cywilnego, stosowanym tu w drodze analogii, odszkodowanie powinno być płacone w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca. Podobnie jak w przypadku czynszu, obowiązek uiszczenia odszkodowania obciąża wspólnie wszystkie osoby, które wcześniej można było zakwalifikować jako lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Lokatorem w rozumieniu cytowanej ustawy, jest zarówno najemca, podnajemca jak i członek spółdzielni używający lokalu na podstawie przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (zarówno w postaci prawa lokatorskiego, jak i własnościowego) osoba mająca służebność mieszkania, używająca lokalu mieszkalnego na podstawie użytkowania lub nieodpłatnego użyczenia, osoba korzystająca z lokalu jako dożywotnik, sublokator najemcy i każdy innego jego domownik, a zatem jego konkubina, małoletnie i pełnoletnie dzieci oraz jego krewni i powinowaci (por. wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 4.12.2013r., sygn. akt III Ca 724/13, Lex nr 1716524).

Idąc śladem orzecznictwa sądowego, pojęcie „tytułu prawnego do lokalu” nie zostało zdefiniowane w cytowanej ustawie. Jest ono pojęciem bardzo szerokim, gdyż może wywodzić się zarówno z prawa rzeczowego (własność, użytkowanie wieczyste) jak również mieć charakter obligacyjny wynikający z umowy (umowa najmu, dzierżawy, użyczenia, inne umowy). Definicję tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego można sformułować w sposób następujący – jest to pisemne lub ustne oświadczenie woli, jednostronne lub w formie umowy stron, albo orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, z którego wynika dla danej osoby możliwość korzystania z lokalu, czy też rozporządzania nim. Ustawa powyższa w art. 2 ust. 1 pkt 1 definiuje wyłącznie pojęcie lokatora jako najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 14.05.2014r., sygn. akt IV SA/Po 1159/13, Lex nr 1474656). Przede wszystkim przepis art. 18 ustawy, umieszczony jest w ustawie odnoszącej się do ochrony praw lokatorów, przy czym pojęcie lokatora obejmuje najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności (z art. 1 ustawy wynika jasno, że reguluje ona zasady i formy ochrony praw lokatorów; przepis ten wyraźnie ogranicza krąg osób objętych ochroną do tych, które dysponują/dysponowały tytułem prawnym do lokalu).

Analizowana norma poprzedzona jest bezpośrednio przepisami, które określają zasady orzekania w sprawach o opróżnienie lokalu z powodu utraty na skutek różnych okoliczności dotychczasowego tytułu prawnego do zajmowania lokalu, a zatem stanowi logiczną konsekwencję takiego rozwoju wypadków, w którym dotychczasowy lokator zajmuje lokal nadal, już po utracie do niego tytułu prawnego. Dodatkowo wskazać trzeba, iż regulacje odnoszące się do osób, które nigdy tytułu prawnego do lokalu nie posiadały, umieszczone zostały w dalszej części ustawy np. art. 24 ustawy. Reasumując regulacja ochronna art. 18 ustawy odnosi się wyłącznie do osób, które uprzednio dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego obecnie lokalu. W praktyce najczęściej chodzi o byłych najemców, a także osoby, którym przysługiwało lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jak również ich domowników (por. dr hab. Joanna Misztal – Konecka, „Odpowiedzialność za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego w świetle art. 18 ustawy o ochronie prawa lokatorów”, Legalis).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż Sąd w toku postępowania ustalił, że pozwani w okresie do roku 2000 posiadali tytuł prawny do zajmowania lokalu (umowa najmu), więc byli lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów. Zatem uznać należy, iż pozwani jako osoby, które posiadały tytuł prawny do zajmowania lokalu, który to następnie wygasł, objęci są zakresem podmiotowym przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Jednocześnie pozwani stale zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu, zatem od

dnia ustania umowy najmu do dnia obejmującego żądanie pozwu, byli zobowiązani co do zasady do uiszczenia na rzecz strony powodowej odszkodowania po myśli przepisu art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Twierdzeń tych nie można jednakże odnieść do pozwanego P. N.; jak wynika z zeznań pozwanej, nie zamieszkuje on w przedmiotowym lokalu od roku 2007, a zatem nie ciąży na nim obowiązek uiszczenia należności dochodzonych pozwem. W tym miejscu wskazać należy, że strona powodowa nie wskazała, pomimo wezwania, jakie należności składają się na kwotę 4 852,87 zł. naliczone na dzień 30 czerwca 2007r., które to należności mogłyby ewentualnie obciążać pozwanego.

W tym miejscu podkreślić należy z całą stanowczością, iż przesądzenie o zasadzie odpowiedzialności pozwanej nie jest wystarczającym dla uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu strona powodowa nie udowodniła bowiem wysokości kwoty głównej dochodzonej od pozwanych zarówno tytułem wynagrodzenia za korzystanie z lokalu („odszkodowania”) oraz uzupełniającego odszkodowania obejmujące opłaty za „media”. Strona powodowa winna była udowodnić nie tylko zasadność powództwa ale również jego wysokość. Podstawą określenia wysokości czynszu najmu, jak i odpowiadających im co do wysokości opłat za bezumowne korzystanie z lokalu są akty prawa miejscowego wydawane przez stronę powodową Gminę W. w ramach jej uprawnień, jakie służą jej jako jednostce samorządu terytorialnego. Stawki czynszu i opłat za bezumowne korzystanie obowiązujące dla lokali mieszkalnych stanowiących własność komunalną, które stały się podstawą do ustalania wysokości dochodzonych opłat stanowią przepisy prawa miejscowego w drodze zarządzenia Prezydenta W.. Taki sposób określenia stawek czynszu lokali komunalnych czyni właściwie zbędnym prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność wysokości czynszu możliwego do uzyskania przez powodową Gminę, jednakże strona powodowa nie wskazała, jaka jest powierzchnia zajmowanego przez pozwaną lokalu, co pozwoliłoby ewentualnie na dokonanie przeliczenia i ustalenia należnej stronie powodowej stawki czynszowej. Skoro pozwani kwestionowali prawidłowość naliczeń zarówno co do opłat za bezumowne korzystanie jak i za media, na stronie powodowej spoczywał obowiązek przedłożenia dowodów na poparcie swoich twierdzeń. Wskazać przy tym należy, że zgodnie z ogólną regułą dowodową określoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Podobne rozwiązanie przyjęła ustawa proceduralna w przepisie art. 232 k.p.c. stanowiąc, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę. Rozkład ciężaru dowodu zdefiniowany cytowanymi przepisami obciążał stronę powodową, która domagając się od Sądu konkretnego rozstrzygnięcia, w postaci zasądzenia od pozwanego określonej kwoty pieniężnej, powinna była wykazać przysługujące jej roszczenie zarówno w zakresie jego istnienia, okoliczności powstania oraz wysokości. Co istotne, nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76), a dopuszczenie dowodów z urzędu jest prawem, a nie obowiązkiem Sądu, z którego to prawa powinien szczególnie ostrożnie korzystać, tak by swym działaniem nie wspierał żadnej ze stron procesu i tym samym nie godził w kontradiktoryjność sporu sądowego. Faktycznie działanie Sądu z urzędu powinno ograniczać się tylko do sytuacji, gdy strona działa bez fachowego pełnomocnika i dodatkowo jest nieporadna, należy zaś wskazać, że strona powodowa była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. W efekcie konsekwencje przedstawienia dowodów niekompletnych, obciąża stronę go przedstawiającą, nie może zaś rzutować na sytuację pozwanego.

Natomiast w niniejszym postępowaniu strona powodowa nie przedstawiła żadnych dowodów na poparcie wysokości dochodzonego roszczenia. Celem wykazania kwoty dochodzonej pozwem strona powodowa dołączyła do pozwu jedynie zestawienie naliczeń, z którego jednakże nie wynika, co składa się na poszczególne kwoty dochodzone za każdy miesiąc i na jakiej podstawie domaga się tych kwot, co słusznie wskazali pozwani. W ocenie Sądu strona powodowa w niniejszym postępowaniu nie wykazała, że po stronie pozwanych na dzień wyrokowania istnieje zadłużenie z tytułu opłat za bezumowne korzystanie jak i za media. Na podstawie przedstawionego zestawienia należności Sąd nie miał możliwości zweryfikowania sposobu wyliczenia dochodzonej kwoty pozwem. Strona powodowa nie przedłożyła żadnych dokumentów wskazujących na przyjętą podstawę i system naliczeniowy opłat za czynsz najmu, odszkodowania, poza załączoną do pozwu tabelą naliczenia czynsz plus media (k.9-10). Nie jest natomiast możliwe skorygowanie przez Sąd czy są to poprawnie wyliczone kwoty, na podstawie właściwie przyjętych stawek. W dokumencie tym nie jest jasno określone w jaki sposób, jakie należności za jaki konkretny okres zostały naliczone,

w tym w jakiej wysokości od jakich konkretnych kwot zostały naliczone odsetki. Nie zostało też w nim precyzyjnie określone czego konkretnie pozycje zawarte w tabeli dotyczą; w związku z tym nie sposób stwierdzić, jak jest wysokość czynszu, czy odszkodowanie było ustalone w kwocie odpowiadającej wysokości czynszu zgodnej z zarządzeniami Prezydenta W., a jaka jest wysokość pozostałych naliczeń z tytułu zużycia mediów. Niewątpliwie zgodnie z art. 6 k.c. to strona powodowa powinna wykazać sposób wyliczenia wysokości zobowiązania pozwanych. Strona powodowa nie uczyniła jednak zadość powyższym obowiązkom, dlatego należało orzec jak w punkcie I wyroku.

O kosztach orzeczono na zasadzie przepisu art. 98 kpc.