

Sygn. akt III C 814/23

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2024 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, III Wydział Cywilny, w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Alicja Przybylska
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2024 r. w Szczecinie

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) spółki akcyjnej w P.

przeciwko P. K.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt III C 814/23

## UZASADNIENIE

W dniu 19 listopada 2020 roku powódka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. wniosła przeciwko pozwanemu P. K. pozew o zapłatę kwoty 20.169,97 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot: a) 775,43 zł od dnia 9 listopada 2018 roku do dnia zapłaty, b) 775,43 zł od dnia 11 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty, c) 775,43 zł od dnia 12 stycznia 2019 roku do dnia zapłaty, d) 775,43 zł od dnia 9 lutego 2019 roku do dnia zapłaty, e) 367,54 zł od dnia 11 marca 2019 roku do dnia zapłaty, f) 891,22 zł od dnia 13 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty, g) 360,98 zł od dnia 18 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty, h) 891,22 zł od dnia 14 czerwca 2019 roku do dnia zapłaty, i) 891,22 zł od dnia 10 lipca 2019 roku do dnia zapłaty, j) 730,70 zł dnia 15 sierpnia 2019 roku do dnia zapłaty, k) 925,38 zł od dnia 19 września 2019 roku do dnia zapłaty, l) 925,38 zł od dnia 15 października 2019 roku do dnia zapłaty, m) 925,38 zł od dnia 15 listopada 2019 roku do dnia zapłaty, n) 925,38 zł od dnia 19 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty, o) 553,74 zł od dnia 15 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty, p) 965,37 zł od dnia 15 lutego 2020 roku do dnia zapłaty, q) 748,26 zł od dnia 25 marca 2020 roku do dnia zapłaty, r) 965,37 zł od dnia 25 marca 2020 roku do dnia zapłaty, s) 985,34 zł od dnia 21 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty, t) 985,34 zł od dnia 20 maja 2020 roku do dnia zapłaty, u) 985,34 zł od dnia 16 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty, v) 985,34 zł od dnia 15 lipca 2020 roku do dnia zapłaty, w) 986,81 zł od dnia 19 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty, x) 1.072,94 zł od dnia 19 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty, a także złożyła wniosek o zasądzenie kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu strona powodowa wskazała, iż pozostaje przedsiębiorcą, który prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie dystrybucji, handlu i wytwarzania energii elektrycznej. Poprzednik prawny powodowej spółki, mianowicie Zakład (...) zawarł z A. K., ojcem pozwanego, umowę najmu lokalu położonego w S. przy ulicy (...). W dalszej kolejności powódka podniosła, że po śmierci A. K. w dniu 2 kwietnia 2003 roku pozwany, stosownie do treści

art. 691 § 1 k.c. w związku z art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c., wstąpił w stosunek najmu po zmarłym. Pozwany zamieszkiwał i używał lokal położony w S. przy ul. (...) (dawniej (...) 32/12). Zgodnie z łączącym powodową spółkę i pozwanego stosunkiem prawnym – umową najmu, pozwany zobowiązany był uiszczać na rzecz powodki czynsz wraz z innymi opłatami do 10-go dnia każdego miesiąca. Jednocześnie, zgodnie z łączącą strony umową, powodka po zakończeniu każdego z okresów trwania umowy, wystawiała na rzecz pozwanego faktury VAT obejmujące należne powodce wynagrodzenie obejmujące czynsz najmu, opłaty za ogrzewanie, energię elektryczną, wywóz odpadów śmieci, składki na fundusz remontowy oraz inne opłaty techniczne. Pozwany był zobowiązany do terminowego regulowania względem pozwanej spółki należności wynikających z poszczególnych faktur, w terminach w nich określonych. Pozwany wbrew ciążyącym na nim obowiązków nie uregulował na rzecz pozwanej kilkunastu należności wynikających z faktur VAT.

Wobec dalszego używania i zamieszkiwania przedmiotowego lokalu przez pozwanego po wypowiedzeniu umowy przez powodową spółkę, pozwany został obciążony należnościami za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu, wynikającymi z not obciążeniowych.

W konsekwencji po stronie pozwanego wobec powodowej spółki powstało zadłużenie na łączną kwotę 20.169,97 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dat i terminów płatności wynikających z poszczególnych, wymienionych wyżej dokumentów księgowych.

Powódka wskazała, iż dochodzi od pozwanego zapłaty tytułem zaległego czynszu oraz opłat związanych z utrzymaniem spornego lokalu za okres od dnia 1 października 2018 roku do dnia 31 stycznia 2020 roku (art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. oraz art. 9 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego) oraz należności za bezumowne korzystanie przez pozwanego z przedmiotowego lokalu za okres od dnia 1 lutego 2020 roku do dnia 31 lipca 2020 roku (art. 18 ust. 1-3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

W dniu 16 kwietnia 2021 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z treścią żądania pozwu (ówczesna sygn. akt III Nc 1953/20).

Postanowieniem z dnia 5 września 2023 roku Sąd ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego P. K. kuratora, celem zastępowania nieobecnego w toczącym się postępowaniu.

Kurator procesowy pozwanego złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wniósł o oddalenie powództwa oraz o przyznanie wynagrodzenia według norm przepisanych.

Kurator procesowy pozwanego zarzucił, że żądanie pozwu jest niewykazane tak co do zasadny, jak i wysokości, zaś materiał dowodowy sprawy to zbiór dowolnie wystawionych faktur. Wskazał na następujące zarzuty:

- brak jest dowodu, że powód jest następcą prawnym wynajmującego wskazanego w umowie, a tylko wynajmujący może żądać czynszu, powód nie ma zatem legitymacji czynnej,
- brak jest dowodu, że pozwany wstąpił w stosunek najmu, nie powstał zatem po jego stronie obowiązek zapłaty czynszu, pozwany nie ma zatem legitymacji biernej,
- przyjmując jednak, że w stosunek ten wstąpił, to brak jest dowodu, że umowa ta została mu skutecznie wypowiedziana, nie można zatem mówić o bezumownym korzystaniu, roszczenie powoda zatem nie powstało,
- brak jest dowodu, aby pozwany faktycznie zajmował lokal w okresie objętym żądaniem pozwu, po jego stronie nie powstał zatem obowiązek zapłaty, ponownie zatem pozwany nie ma legitymacji biernej,
- brak jest dowodu, że powód jest właścicielem lokalu, a tylko właściciel może żądać odszkodowania, ponownie zatem powód nie ma legitymacji czynnej,

- brak jest dowodu, że wskazany w umowie lokal jest tym, który ma zajmować pozwany, ponownie zatem roszczenie powoda nie powstało,

- brak jest dowodu w jaki sposób strony umówiły się na żądany przez powoda czynsz, co oznacza, że żądanie jest niewykazane co do wysokości,

- brak jest dowodu, że żądane odszkodowanie odpowiada możliwemu do uzyskania czynszowi najmu, co ponownie oznacza, że żądanie jest niewykazane co do wysokości,

- brak jest dowodu – podstaw do ustalenia i obciążenia pozostałych składowych wskazywanych w fakturach i notach powoda. Nie wiadomo na jakiej podstawie, tak co do zasady, jak i w określonej wysokości (w jaki sposób ustalony) powód naliczał opłaty za ogrzewanie, wodę, kanalizację, energię elektryczną, wywóz śmieci i fundusz remontowy, a nadto co składa się na „pozostałe opłaty”, co po raz kolejny oznacza, że żądanie jest niewykazane co do wysokości.

W dalszej kolejności kurator procesowy pozwanego wskazał, iż to na powodzie, zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c. w zw. z podstawą faktyczną i prawną żądania, spoczywał obowiązek wykazania ww. okoliczności. Podkreślił, że strona powodowa, która domaga się zapłaty pewnej należności na drodze sądowej, winna co do zasady wykazać, iż należność ta oznaczona co do wysokości, tytułu i daty płatności istniała i nie została przez jej przeciwnika procesowego uiszczona. Zdaniem kuratora procesowego pozwanego, materiał dowodowy sprawy nie pozwala poczynić ustaleń zgodnych z twierdzeniami pozwu. Zdaniem kuratora procesowego pozwanego, powód nie podolał ciężarowi dowodu, albowiem materiał dowodowy sprawy nie pozwala poczynić ustaleń zgodnych z twierdzeniami pozwu.

W piśmie procesowym z dnia 24 października 2023 roku powódka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie, wskazując, iż złożyła do akt szereg dokumentów, z których wprost wynika zobowiązanie pozwanego, w tym ugodę zawartą przez strony, w treści której pozwany przyznał fakt zajmowania lokalu bez tytułu prawnego oraz zobowiązał się do regulowania należności. Nadto, strona powodowa wskazała, że pod wskazanym adresem pozwany wybiórczo odbiera korespondencję, co jednoznacznie wskazuje, że przebywa w lokalu, a na pewno przebywał w spornym okresie. W dalszej kolejności powódka wskazała, że wstąpiła w stosunek najmu z mocy prawa w wyniku przekształceń poszczególnych spółek i wynika to wprost z treści odpisów pełnych KRS. Najpierw Zakład (...) został przekształcony w (...) S.A., następnie w/w spółka została przejęta przez powódkę w ramach połączenia spółek. Pozwany zawierając ugodę potwierdził fakt zajmowania lokalu i obowiązku zapłat wynagrodzenia z tego tytułu. Źródłem roszczenia powódki jest art. 225 k.c., ponieważ pozwany będący posiadaczem w złej wierze obowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia z tytułu posiadania nieruchomości należącej do powódki i był wielokrotnie do tego wzywany przez powódkę. Nie sposób zgodzić się z pozwanym, jakoby nie zostało wykazane, że umowa została skutecznie wypowiedziana. Powódka złożyła do akt sprawy kopię wypowiedzenia, które stanowi jednostronne oświadczenie woli, nie wymaga jakiegokolwiek działania adresata dla swej skuteczności. Wobec zawarcia ugody i uznania przez pozwanego bezsporności i wymagalności opłat czynszowych, niewątpliwym zdaje się, że powódka dysponowała uprawnieniem do wypowiedzenia umowy najmu wobec zaległości, zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów (...), zatem wypowiedzenie było skuteczne. Zdaniem strony powodowej, kurator procesowy pozwanego nie zaoferował również żadnych dowodów przeciwnych, ograniczył się jedynie do zaprzeczania.

W piśmie procesowym z dnia 6 grudnia 2023 roku kurator procesowy pozwanego podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, wskazując, iż: wezwanie z datą 23 września 2020 roku nie zostało złożone z dowodem jego doręczenia pozwanemu, którym może być wyłącznie zwrotne potwierdzenie odbioru, a jedynie z wydrukiem śledzenia przesyłek, który pozbawiony jest mocy dowodowej. Ponadto wezwanie zostało złożone w okrojonej formie, bez numeru, który pozwalałby ustalić, że było to pismo ujęte w księdze nadawczej. Jeśli zaś chodzi o przedłożoną ugodę, to kurator procesowy pozwanego zauważył, że została sporządzona w 2012 roku, czyli w okresie znacznie poprzedzającym okres objęty żądaniem pozwu. Dalsze rachunki złożone przez powoda nie dotyczą okresu objętego żądaniem pozwu, a lat 2022-2023. Brak jest w nich również elementów pozwalających ustalić, czy dotyczą one lokalu numer (...). Wskazał, że pismo dotyczące wstąpienia w stosunek najmu jest dokumentem prywatnym i dowodzi jedynie

tego, że osoba która je podpisała złożyła oświadczenie o treści wynikającej z pisma. Nie może one wykreować stosunku prawnego jakim jest umowa najmu. Kurator procesowy pozwanego podkreślił, że jak wynika z uzasadnienia pozwu powód dochodzi od pozwanego czynszu najmu za okres od 1 października 2018 roku do 31 stycznia 2020 roku oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 1 lutego 2020 roku do 31 lipca 2020 roku. Tymczasem jak wynika z pisma z dnia 3 stycznia 2011 roku powód miał wypowiedzieć pozwanemu umowę. Zdaniem kuratora procesowego pozwanego wątpliwości budzi jakim sposobem pomimo tego wypowiedzenia może żądać od pozwanego czynszu najmu.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 22 grudnia 1966 roku pomiędzy Zakładem (...) w S., a A. K. została zawarta umowa najmu mieszkania służbowego nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w S. (§ 1.1 umowy).

Do zamieszkiwania z pracownikiem są uprawnieni współmałżonek, krewni najemcy i jego współmałżonka, jeżeli pozostają z nim na wspólnym gospodarstwie domowym oraz osoba zatrudniona w gospodarstwie domowym (§ 3.1. umowy).

Czynsz za lokal mieszkalny wynosił 230 złotych, zaliczka na poczet opłat wynosiła 190 złotych (łącznie 420 złotych; § 4 umowy). A. K. był zobowiązany uiszczać czynsz miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, a inne opłaty miesięcznie z dołu do dnia 10-go następnego miesiąca kalendarzowego (§ 4 umowy).

Dowód:

- umowa najmu z dnia 22 grudnia 1966 roku, k. 21-25, k. 191-193.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Oddział (...) w S. sporządziła pismo datowane na dzień 8 listopada 2007 roku informujące, że obecny najemca lokalu – P. K. w dniu 2 kwietnia 2003 roku, na mocy zapisów art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego, wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...).

Dowód:

- pismo z dnia 8 listopada 2007 roku, k. 193 verte.

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. sporządziła pismo datowane na dzień 3 stycznia 2011 roku adresowane do P. K. zatytułowane „Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego”. W treści pisma (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. wskazała, że w związku z pozostawaniem w zwłoce z zapłatą czynszu za używanie lokalu położonego w S. przy ulicy (...), przez okres dłuższy niż 3 pełne okresy płatności – pomimo pisemnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P., działając na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, oświadcza, że wypowiada umowę najmu w/w lokalu mieszkalnego. Ostateczne rozwiązanie umowy najmu nastąpi w dniu 28 lutego 2011 roku i najpóźniej w tym dniu mieszkanie winno zostać wydane wynajmującemu.

Dowód:

- pismo z dnia 3 stycznia 2011 roku „Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego”, k. 194.

W dniu 2 lutego 2012 roku P. K. (zwany „dłużnikiem”) zawarł z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w P. (zwaną „wierzycielem”) ugodę nr 1/SZ/2012, w której strony zgodnie oświadczyły, że dłużnik ma w stosunku do wierzyciela z tytułu umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) z dnia 22 grudnia 1966 roku, dług w kwocie 20.555,76 złotych wg stanu na dzień 2 stycznia 2012 roku, na który składają się: kwota 17.493,99 złotych stanowiąca należność główną wynikającą z faktur VAT oraz 3.061,77 złotych stanowiąca odsetki ustawowe wymagalne naliczone

na dzień 2 stycznia 2012 roku. Strony ustaliły, że zobowiązanie zostanie spłacone w 12 ratach, w wysokości 1.712,98 zł każda, pierwsza rata płatna do dnia 15 lutego 2012 roku, a ostatnia rata płatna do dnia 30 grudnia 2012 roku.

Dowód:

- ugoda nr 1/SZ/2012 z dnia 2 lutego 2012 roku, k. 187.

Tytułem należności czynszowych i opłat związanych z użytkowaniem lokalu położonego w S. przy ulicy (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. wystawiła P. K. faktury VAT:

- z dnia 25 października 2018 roku na kwotę 775,43 zł, płatną do dnia 8 listopada 2018 roku,
- z dnia 26 listopada 2018 roku na kwotę 775,43 zł, płatną do dnia 10 grudnia 2018 roku,
- z dnia 18 grudnia 2018 roku na kwotę 775,43 zł, płatną do dnia 1 stycznia 2019 roku,
- z dnia 25 stycznia 2019 roku na kwotę 775,43 zł, płatną do dnia 8 lutego 2019 roku,
- z dnia 25 lutego 2019 roku na kwotę 367,54 zł, płatną do dnia 11 marca 2019 roku,
- z dnia 29 marca 2019 roku na kwotę 891,22 zł, płatną do dnia 12 kwietnia 2019 roku,
- z dnia 3 kwietnia 2019 roku na kwotę 360,98 zł, płatną do dnia 17 kwietnia 2019 roku,
- z dnia 30 maja 2019 roku na kwotę 891,22 zł, płatną do dnia 13 czerwca 2019 roku,
- z dnia 25 czerwca 2019 roku na kwotę 891,22 zł, płatną do dnia 9 lipca 2019 roku,
- z dnia 31 lipca 2019 roku na kwotę 730,70 zł, płatną do dnia 14 sierpnia 2019 roku,
- z dnia 4 września 2019 roku na kwotę 925,38 zł, płatną do dnia 18 września 2019 roku,
- z dnia 30 września 2019 roku na kwotę 925,38 zł, płatną do dnia 14 października 2019 roku,
- z dnia 31 października 2019 roku na kwotę 925,38 zł, płatną do dnia 14 listopada 2019 roku, - z dnia 4 grudnia 2019 roku na kwotę 925,38 zł, płatną do dnia 18 grudnia 2019 roku,
- z dnia 31 grudnia 2019 roku na kwotę 553,74 zł, płatną do dnia 14 stycznia 2020 roku,
- z dnia 31 stycznia 2020 roku na kwotę 965,37 zł, płatną do dnia 14 lutego 2020 roku.

Dowód:

- faktury VAT, k. 26-41.

Tytułem bezumownego korzystania z lokalu położonego w S. przy ulicy (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. wystawiła P. K. noty obciążeniowe:

- z dnia 10 marca 2020 roku na kwotę 748,26 zł, płatną do dnia 24 marca 2020 roku,
- z dnia 10 marca 2020 roku na kwotę 965,37 zł, płatną do dnia 24 marca 2020 roku,
- z dnia 6 kwietnia 2020 roku na kwotę 985,34 zł, płatną do dnia 20 kwietnia 2020 roku,
- z dnia 4 maja 2020 roku na kwotę 985,34 zł, płatną do dnia 19 maja 2020 roku,
- z dnia 1 czerwca 2020 roku na kwotę 985,34 zł, płatną do dnia 15 czerwca 2020 roku,

- z dnia 30 czerwca 2020 roku na kwotę 985,34 zł, płatną do dnia 14 lipca 2020 roku,
- z dnia 31 lipca 2020 roku na kwotę 986,81 zł, płatną do dnia 18 sierpnia 2020 roku,
- z dnia 31 lipca 2020 roku na kwotę 1.072,94 zł, płatną do dnia 18 sierpnia 2020 roku.

Dowód:

- noty obciążeniowe, k. 42-49.

Pismem z dnia 4 lutego 2020 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. wezwała P. K. do zapłaty kwoty 11.489,86 złotych, w terminie do dnia 21 lutego 2020 roku.

Pismem z dnia 23 września 2020 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. wezwała P. K. do zapłaty kwoty 9.735,05 złotych, w terminie do dnia 10 października 2020 roku.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 4 lutego 2020 roku wraz z kopertą, k. 50- 52;
- wezwanie do zapłaty z dnia 23 września 2020 roku, k. 53, 184.

.

Sporządzono wydruk śledzenia przesyłek Poczty Polskiej oraz potwierdzenia nadania przesyłek poleconych.

Dowód:

- wydruki, k. 54-57, k. 185-186.

W dniu 1 października 2018 roku, tytułem opłat za październik 2018 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/10/2018 na kwotę 891,22 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 października 2018 roku.

W dniu 1 listopada 2018 roku, tytułem opłat za listopad 2018 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/11/2018 na kwotę 891,22 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 listopada 2018 roku.

W dniu 1 grudnia 2018 roku, tytułem opłat za grudzień 2018 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/12/2018 na kwotę 891,22 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 grudnia 2018 roku.

W dniu 1 stycznia 2019 roku, tytułem opłat za styczeń 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/1/2019 na kwotę 891,22 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 stycznia 2019 roku.

W dniu 1 lutego 2019 roku, tytułem opłat za luty 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/2/2019 na kwotę 891,22 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 lutego 2019 roku.

W dniu 1 marca 2019 roku, tytułem opłat za marzec 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/3/2019 na kwotę 891,22 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 marca 2019 roku.

W dniu 1 kwietnia 2019 roku, tytułem opłat za kwiecień 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/4/2019 na kwotę 891,23 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 kwietnia 2019 roku.

W dniu 1 maja 2019 roku, tytułem opłat za maj 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/5/2019 na kwotę 891,23 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 maja 2019 roku.

W dniu 1 czerwca 2019 roku, tytułem opłat za czerwiec 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/6/2019 na kwotę 891,23 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 czerwca 2019 roku.

W dniu 1 lipca 2019 roku, tytułem opłat za lipiec 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/7/2019 na kwotę 925,37 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 lipca 2019 roku.

W dniu 1 sierpnia 2019 roku, tytułem opłat za sierpień 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/8/2019 na kwotę 925,37 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 sierpnia 2019 roku.

W dniu 1 września 2019 roku, tytułem opłat za wrzesień 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/9/2019 na kwotę 925,37 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 września 2019 roku.

W dniu 1 października 2019 roku, tytułem opłat za październik 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/10/2019 na kwotę 925,37 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 października 2019 roku.

W dniu 1 listopada 2019 roku, tytułem opłat za listopad 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/11/2019 na kwotę 925,37 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 listopada 2019 roku.

W dniu 1 grudnia 2019 roku, tytułem opłat za grudzień 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/12/2019 na kwotę 925,37 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 grudnia 2019 roku.

W dniu 1 stycznia 2020 roku, tytułem opłat za styczeń 2020 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/1/2020 na kwotę 965,37 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 stycznia 2020 roku.

W dniu 1 lutego 2020 roku, tytułem opłat za luty 2020 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/2/2020 na kwotę 965,37 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 lutego 2020 roku.

W dniu 1 marca 2020 roku, tytułem opłat za marzec 2020 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/3/2020 na kwotę 985,34 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 marca 2020 roku.

Dowód:

- faktury VAT, k. 205-222

W dniu 31 grudnia 2022 roku, tytułem opłat za grudzień 2022 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek korygujący nr KS 1/12/2020 do rachunku nr (...) z dnia 1 grudnia 2022 roku na kwotę 320,37 złotych (powinno być 1.782,62 złotych, było 1.462,25 złotych), zakreślając termin płatności na dzień 14 marca 2023 roku.

Pismem z dnia 20 lutego 2023 roku Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. zawiadomiła (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w P. o zmianie wysokości wymiaru opłat od dnia 1 marca 2023 roku. Opłaty za miesiące marzec 2023 roku i następne wyniosły 1.768,50 złotych.

Pismem z dnia 20 lutego 2023 roku Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. zawiadomiła (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w P. o rozliczeniu zużycia wody, kanalizacji, śmieci, za okres od dnia 1 lipca 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku, zgodnie z którym wystąpiła niedopłata w wysokości 320,37 złotych.

W dniu 1 lipca 2023 roku, tytułem opłat za lipiec 2023 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek nr S 1/7/2023 na kwotę 1.768,50 złotych, zakreślając termin płatności na dzień 15 lipca 2023 roku.

Dowód:

- rachunek korygujący nr (...) / 1/12/2022 do rachunku nr S 1/12/2022 z dnia 1 grudnia 2022 roku, k. 188;
- pisma z dnia 20 lutego 2023 roku, k. 189 – 189 v.;
- rachunek nr S 1/7/2023, k. 190.

Sporządzono rozliczenie centralnego ogrzewania dla lokalu położonego przy ul. (...) w S. za okres od 1 czerwca 2018 roku do 31 maja 2019 roku, zgodnie z którym do zwrotu pozostała kwota 186,05 złotych.

W dniu 31 grudnia 2018 roku, tytułem opłat za grudzień 2018 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek korygujący nr KS 1/12/2018 do rachunku nr (...) z dnia 1 grudnia 2018 roku na kwotę -530,24 złotych (powinno być 360,98 złotych, było 891,22 złotych).

Pismem z dnia 14 lutego 2019 roku Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. przedstawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rozliczenie zużycia wody, kanalizacji oraz śmieci za okres od lipca 2018 do grudnia 2018 roku, zgodnie z którym nadpłata wyniosła kwotę 530,24 złotych.

W dniu 30 czerwca 2019 roku, tytułem opłat za czerwiec 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek korygujący nr KS 1/6/2019 do rachunku nr (...) z dnia 1 czerwca 2019 roku na kwotę -371,09 złotych (powinno być 520,14 złotych, było 891,23 złotych).

Pismem z dnia 14 sierpnia 2019 roku Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. przedstawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rozliczenie zużycia wody, kanalizacji oraz śmieci za okres od stycznia 2019 do czerwca 2019 roku, zgodnie z którym nadpłata wyniosła kwotę 371,09 złotych.

W dniu 1 grudnia 2019 roku, tytułem opłat za grudzień 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. wystawiła (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w P. rachunek korygujący nr KS 1/12/2019 do rachunku nr (...) na kwotę 748,26 złotych (powinno być 1.673,63 złotych, było 925,37 złotych), zakreślając termin płatności na dzień 29 lutego 2020 roku.

Pismem z dnia 14 lutego 2020 roku Wspólnota Mieszkaniowa gen. D. C. 7 w S. przedstawiła E. Spółce (...) z siedzibą w P. rozliczenie zużycia wody, kanalizacji oraz śmieci za okres od lipca 2019 do grudnia 2019 roku, zgodnie z którym niedopłata wyniosła kwotę 748,26 złotych.

Dowód:



- pismo z dnia 14 lutego 2020 roku, k. 223;
- rachunek korygując nr (...) / 1 / 12 / 2019 do rachunku nr S 1 / 12 / 2019 z dnia 1 grudnia 2019 roku, k. 224;
- rozliczenie z dnia 14 sierpnia 2019 roku, k. 225;
- rachunek korygując nr (...) / 1 / 6 / 2019 do rachunku nr S 1 / 6 / 2019 z dnia 1 czerwca 2019 roku, k. 226-227;
- nota księgowa nr (...), k. 228;
- rozliczenie lokalu, k. 229;
- pismo z dnia 14 lutego 2019 roku, k. 230;
- rachunek korygując nr (...) / 1 / 12 / 2018 do rachunku nr S 1 / 12 / 2018 z dnia 1 grudnia 2018 roku, k. 231.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów złożonych przez powódkę, których prawdziwość i wiarygodność nie była co do zasady kwestionowana. Materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy okazał się niewystarczający do wydania rozstrzygnięcia po myśli powódki.

Zgodnie z twierdzeniami pozwu, poprzednik prawny powodowej spółki, tj. Zakład (...) w S. zawarł z A. K., ojcem pozwanego, umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). Po śmierci A. K., na podstawie art. 691 § 1 k.c., w stosunek najmu po zmarłym wstąpił pozwany P. K.. Powódka domaga się zapłaty umówionego czynszu najmu oraz opłat za używanie lokalu w okresie od dnia 1 października 2018 roku do dnia 31 stycznia 2020 roku, a także odszkodowania za zajmowanie w/w lokalu bez tytułu prawnego w okresie od dnia 1 lutego 2020 roku do dnia 31 lipca 2020 roku.

Podstawę prawną żądania pozwu w zakresie roszczenia o zapłatę umówionego czynszu najmu oraz opłat za używanie lokalu stanowi przepis art. 659 § 1 i 2 k.c., zgodnie z treścią którego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (§ 1). Czynsz może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju (§ 2).

Podstawę prawną żądania pozwu w zakresie odszkodowania za korzystanie ze spornego lokalu bez tytułu prawnego stanowi art. 18 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), zgodnie z treścią którego osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (§ 1), 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 (§ 2), osoby uprawnione do lokalu zamiennego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (§ 3).

Zgodnie z art. 3 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Przepis powyższy statuuje zasadę kontrydiktoryjności. Reguła ta wyraża się w tym, że postępowanie cywilne jest sporem toczącym się między równouprawnionymi podmiotami. W ramach tego sporu strony obowiązane są przedstawiać twierdzenia, składać wyjaśnienia oraz zgłaszać wnioski dowodowe. Jednocześnie w procesie cywilnym ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania i to one są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne

(art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.). Innymi słowy ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo (żąda czegoś od innej osoby) obowiązany jest udowodnić fakty (okoliczności faktyczne) uzasadniające to żądanie, ten zaś, kto odmawia uczynienia zadość żądaniu (czyli neguje uprawnienie żądającego) obowiązany jest udowodnić fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje. Strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu. Istota zasady dotycząca ciężaru dowodów sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskałaby aktywnym działaniem.

Materiał dowodowy sprawy nie dał podstawy do ustalenia, że w spornym okresie, tj. od dnia 1 października 2018 roku do dnia 31 stycznia 2020 roku powódka była związana z pozwanym umową najmu lokalu położonego w budynku przy ulicy (...) ( (...) 32/12) w S.. Należy bowiem zauważyć, że przedłożona przez stronę powodową umowa najmu z dnia 22 grudnia 1966 roku dotyczy lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) (k. 21-25). Tymczasem powodowa spółka domaga się zapłaty czynszu najmu oraz opłat, a także odszkodowania w związku z używaniem oraz zajmowaniem bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), wyjaśniając w piśmie procesowym z dnia 24 października 2023 roku, że wcześniej nieruchomość była położona przy ulicy (...) (k. 5, k. 6 verte, k. 182 in fine). Co istotne, podstawą faktyczną powództwa jest wstąpienie przez pozwanego w stosunek najmu po zmarłym ojcu, który według twierdzenia pozwu posiadał zawartą poprzednikiem prawnym strony powodowej umowę najmu lokalu położonego w S. przy ulicy (...) (strona 7 uzasadnienia pozwu, k. 5). Powodowa spółka tej okoliczności w żaden sposób jednak nie wykazała. Jako środek dowodowy na poparcie twierdzeń o faktach, mianowicie zawarcia przez ojca pozwanego A. K. umowy najmu lokalu położonego przy ulicy (...) w S. oraz wstąpienia przez pozwanego w stosunek najmu po zmarłym tacie, przedłożył: umowę najmu lokalu mieszkalnego z dnia 22 grudnia 1966 roku dotyczącą lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), a także pismo z dnia 8 listopada 2007 roku informujące, że obecny najemca lokalu – P. K. w dniu 2 kwietnia 2003 roku wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) (k. 193 verte).

W tym miejscu należy zauważyć, że warunkiem koniecznym do wstąpienia w prawa zmarłego najemcy określone są w powołanym na wstępie przepisie art. 691 k.c., który wymaga spełnienia przesłanki podmiotowej, mianowicie określonego stosunku łączącego najemcę z osobą ubiegającą się o wstąpienie w stosunek najmu oraz stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci. Co należy uwypuklić, zgodnie z art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Istotne jest więc, by ojciec powoda w dniu śmierci był uprawniony do używania lokalu położonego przy ulicy (...) w S. (a więc by był najemcą spornego lokalu).

Przedłożone przez stronę powodową pismo z dnia 8 listopada 2007 roku powyższych okoliczności nie wykazało. Przede wszystkim z treści pisma nie wynika, kto był najemcą lokalu nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w S., a wobec przedłożenia przez stronę powodową umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) należy uznać, że strona powodowa wykazała zupełnie inny fakt, mianowicie, że ojciec pozwanego był najemcą lokalu innego niż ten, którego dotyczy pismo z dnia 8 listopada 2007 roku informujące, że P. K. wstąpił w stosunek najmu.

Na marginesie należy zauważyć, że przedmiotowe pismo stanowi dokument prywatny, a więc tylko dowód, że zawarte w nim oświadczenie pochodzi od osoby, która go podpisała (wystawcy) (art. 245 k.p.c.). Jeżeli dane pismo zostanie uznane za dokument prywatny, to korzysta z domniemania prawdziwości w tym sensie, że tekst zawarty w dokumencie jest niesfałszowany. Dokument prywatny nie dowodzi natomiast materialnej prawdziwości zawartego w nim oświadczenia. Materialna moc dowodowa dokumentu prywatnego zależy od jego treści merytorycznej i rozstrzyga o niej sąd według ogólnych zasad oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.). Ponadto, pismo to zostało podpisane przez osoby działające w imieniu i na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., zaś umowa najmu

lokalu mieszkalnego, z której strona powodowa wywodzi roszczenie, miała zostać zawarta z poprzednikiem prawnym (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w P..

Strona powodowa nie wykazała również, że pozwany zamieszkiwał w lokalu przy ulicy (...) w S. z ojcem do chwili jego śmierci.

Sąd nie podziela twierdzenia pełnomocnika powodowej spółki, mianowicie, że bez znaczenia pozostaje czy powódka jest następcą prawnym umowy najmu (k. 182). Legitymacja procesowa oznacza uprawnienie do występowania w procesie w charakterze powoda (legitymacja czynna) lub pozwanego (legitymacja bierna). Tym samym, aby ochrona prawna mogła zostać udzielona przez sąd, z żądaniem jej udzielenia musi wystąpić osoba do tego uprawniona, a swoje żądanie skierować przeciwko właściwej osobie. Inaczej mówiąc legitymacja procesowa, to uprawnienie określonego podmiotu do występowania z roszczeniem przeciwko innemu podmiotowi, które znajduje oparcie bądź w określonym stosunku materialnoprawnym łączącym owe strony, bądź w ustawie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 roku, sygn. akt II CSK 323/09). Wobec tego, że legitymacja procesowa stanowi przesłankę materialnoprawną, sąd dokonuje oceny jej istnienia w chwili orzekania co do istoty sprawy (w chwili wyrokowania). Brak legitymacji procesowej zarówno czynnej, jak i biernej prowadzi z kolei do wydania wyroku oddalającego powództwo. Strona powodowa nie wykazała, że jest następcą prawnym Zakładu (...) w S., albowiem z przedłożonego odpisu KRS wynika, że powodowa spółka powstała w wyniku połączenia polegającego na przejęciu m.in. (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w S. (k. 20). Z (...) odpowiadającej odpisowi pełnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS nr (...) nie wynika natomiast, iż (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w S. była następcą prawnym Zakładu (...) w S..

W dalszej kolejności wskazać należy, iż występując z pozwem zawierającym sprecyzowane żądania powód występuje o udzielenie mu przez sąd ochrony prawnej polegającej na rozpoznaniu sporu między stronami, jednak tylko w zakresie przez siebie przedstawionym. Dotyczy to zarówno treści zgłoszonego żądania, jak i przedstawionych faktów, które mają to żądanie uzasadnić. Na tym polega związanie sądu zgłoszonym żądaniem, znajdujące swój wyraz w treści art. 321 § 1 k.p.c., zgodnie z którą sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Z przywołanego przepisu wynika, że sąd jest związany żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 września 2011 roku (sygn. akt V CSK 418/10) jednoznacznie wskazał, że sąd nie może uwzględnić roszczenia w oparciu o inną podstawę faktyczną niż podana przez powoda, gdyż byłoby to dokonaniem niedopuszczalnej zmiany powództwa i orzeczeniem ponad żądanie. Również Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 14 września 2012 roku (sygn. akt I ACa 113/12) wskazał, że sąd jest związany zakreśloną przez stronę powodową podstawą faktyczną powództwa i nie jest uprawniony do jej konstruowania za powoda ani do jej zmiany. Związanie Sądu granicami żądania obejmuje nie tylko związanie co do samej treści (wysokości) żądania zasadniczego, ale także co do uzasadniających je elementów motywacyjnych. Sąd uwzględnić może tylko takie roszczenia, które wynikają z faktów przytoczonych przez powoda. Związanie podstawą faktyczną oznacza również niedopuszczalność oparcia wyroku na okolicznościach faktycznych, które, nawet jeżeli zostały przytoczone w toku procesu przez stronę pozwaną, to nie zostały objęte następnie przez powoda jego twierdzeniami (wyrok Sądu Najwyższego z 9 maja 2008 roku, sygn. III CSK 17/08 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 11 grudnia 2008 roku, sygn. II CSK 364/08).

Podstawą faktyczną powództwa jest wstąpienie przez pozwanego w stosunek najmu po zmarłym ojcu, który według twierdzenia pozwu posiadał zawartą z poprzednikiem prawnym powodowej spółki umowę najmu lokalu położonego w S. przy ulicy (...). Z wyżej przedstawionych powodów okoliczność ta nie została jednak w żaden sposób wykazana przez stronę powodową. Innymi słowy, strona powodowa nie wykazała, że w okresie od dnia 1 października 2018 roku do dnia 31 stycznia 2020 roku powódkę i pozwanego łączył stosunek prawny – umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...). Ponadto, przesłanką skutecznego żądania zapłaty czynszu najmu jest wykonanie umowy przez wynajmującego, tj. oddanie najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Strona powodowa nie wykazała, aby w spornym okresie pozwany używał lokalu, zgodnie z umową. Skoro tak, należy uznać, że pozwany nie był zobowiązany do uiszczania powódce czynszu oraz innych opłat związanych z zajmowaniem, bowiem należności te obciążają tylko najemcę (art. 659 § 1 k.c.). Już tylko z tego względu, pierwsze z żądań pozwu, mianowicie dotyczące

zapłaty umówionego czynszu najmu oraz opłat za używanie lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w S. w okresie od dnia 1 października 2018 roku do dnia 31 stycznia 2020 roku podlegało oddaleniu.

Niezależnie od powyższego podkreślić należy, że powódka w toku niniejszego postępowania dochodziła dwojakiego rodzaju należności, tj. zapłaty tytułem zaległego czynszu oraz opłat związanych z utrzymaniem spornego lokalu za okres od dnia 1 października 2018 roku do dnia 31 stycznia 2020 roku (art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. oraz art. 9 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego) oraz należności za bezumowne korzystanie przez pozwanego z przedmiotowego lokalu za okres od dnia 1 lutego 2020 roku do dnia 31 lipca 2020 roku (art. 18 ust. 1-3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). W poczet materiału dowodowego przedłożyła natomiast – dokument – wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego, datowany na dzień 3 stycznia 2011 roku (k. 194). Nie sposób zatem ustalić na jakiej podstawie powódka żąda należności tytułem czynszu najmu lokalu mieszkalnego i opłat z tym związanych za okres od dnia 1 października 2018 roku do dnia 31 stycznia 2020 roku, skoro umowa najmu lokalu mieszkalnego miała zostać wypowiedziana pismem z dnia 3 stycznia 2011 roku, tak więc wiele lat wcześniej. Strona powodowa nie wykazała, aby doszło do ponownego zawarcia umowy najmu lokalu, a następnie jej wypowiedzenia, które uzasadniałoby żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres wskazany w pozwie, tj. od dnia 1 lutego 2020 roku do dnia 31 lipca 2020 roku. Należy zauważyć, że zasądzenie sumy pieniężnej, która mieści się wprawdzie w kwotowych granicach powództwa, lecz z innej podstawy faktycznej, stanowi orzeczenie ponad żądanie i narusza art. 321 k.p.c. Najem i bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego różnią się pomiędzy sobą w zakresie wzajemnych uprawnień i obowiązków.

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu powództwo pozostawało niewykazane także co do wysokości. Postępowanie dowodowe nie pozwoliło na ustalenie treści umowy dotyczącej najmu lokalu położonego przy ulicy (...) w S., a w szczególności wysokości czynszu i jego zmian na przestrzeni lat. Wobec stanowiska procesowego kuratora pozwanego, dowodem na wymiar czynszu oraz opłat związanych z używaniem lokalu nie mogą stanowić przedłożone przez stronę powodową faktury VAT. Sąd nie jest w stanie zweryfikować, czy kwoty wskazane w przedłożonych dokumentach wynikają ze stosunku prawnego łączącego powodową spółkę i pozwanego (oczywiście gdyby uznać, że stosunek ten został nawiązany). Wysokości dochodzonego roszczenia nie dowodzą również przedłożone rachunki wystawione powódce przez Wspólnotę Mieszkaniową Gen. D. C. 7 w S..

Jeśli zaś chodzi o żądanie pozwu w zakresie odszkodowania za korzystanie ze spornego lokalu bez tytułu prawnego, wskazać ponadto należy, iż przesłanką żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu jest fakt zajmowania lokalu. (...) lokalu przejawia się w zamieszkiwaniu w lokalu albo we władaniu nim w inny sposób, który faktycznie uniemożliwia właścicielowi wykonywanie prawa własności, np. poprzez dysponowanie kluczami do lokalu czy przechowywanie w nim swoich rzeczy. Strona powodowa nie wykazała jednak, że pozwany w okresie od dnia 1 lutego 2020 roku do dnia 31 lipca 2020 roku zajmował lokal położony przy ulicy (...) w S.. Dowodem na powyższą okoliczność nie może być przedłożony wydruk śledzenia przesyłek Poczty Polskiej (k. 184), albowiem nie wynika z niego, że pozwany w dniu 29 września 2020 roku pod wskazanym adresem odebrał korespondencję. Ponadto, roszczenie w tym zakresie nie zostało wykazane co do wysokości.

Wyjaśnić należy, iż właściciel lokalu ma prawo do odszkodowania składającego się z dwóch składników. Dla określenia pierwszego składnika odpowiednia jest wysokość czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Chodzi tym samym o rynkowy czynsz najmu lokalu o zbliżonych cechach. Powyższe odpowiada utraconym korzyściom określanych mianem *lucrum cessans* i stanowi to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby przedmiotowy lokal oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy). Z kolei odszkodowanie uzupełniające jest ograniczone do rzeczywistej straty (*damnum emergens*). W ocenie Sądu, w świetle stanowiska procesowego kuratora pozwanego, ustalenie wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu spornego lokalu, wymagało wiadomości specjalnych, a więc dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego, o co nie wnioskowała strona powoda, na której w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu. Inną sprawą jest, że wniosek

dowodowy, mógłby zostać pominięty, skoro powódka nie wykazała, że pozwany we wskazanym okresie zajmował sporny lokal.

Wniosków powyższych nie mogła zmieniać przedłożona przez powódkę ugoda 1/SZ/2012 z dnia 2 lutego 2012 roku. Dotyczy ona zadłużenia na dzień 2 lutego 2012 roku, a zatem nie może stanowić dowodu na istnienie i wysokość roszczeń dotyczących okresu znaczenie późniejszego, bowiem za lata 2018-2020. Ponadto powódka przedłożyła jedynie pierwszą stronę ugody, co uniemożliwia analizę wszystkich zawartych w niej zapisów, stanowiących nierozzerwalną całość.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo o czy orzekł w sentencji wyroku