

Sygn. akt I C 443/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2020 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Anna Lisowska
-----------------	----------------------

po rozpoznaniu w dniu 31 grudnia 2020 r. w Piszcu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko D. K., A. K.

o zapłatę

o r z e k a :

Powództwo oddała.

Sygn. akt I C 443/20

## UZASADNIENIE

Gmina P. w dniu 14 października 2020 roku wytoczyła powództwo przeciwko A. K. i D. K. o zapłatę kwoty 477,84 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 01.02.2020r. do 30.09.2020r. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że strony łączyła umowa najmu lokalu socjalnego nr (...) położonego we wsi B. w budynku mieszkalnym nr (...). Umowa zawarta została na czas określony od 01.05.2016r. do 30.04.2017r. Powódka nie wyraziła zgody na przedłużenie czasu trwania umowy z uwagi na istniejące po stronie pozwanych zadłużenie z tytułu czynszu, opłat za media, wodę i odprowadzanie ścieków. Pismem z dnia 26.06.2018r. powódka wezwała pozwanych do wydania lokalu w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową oraz do uiszczenia na rzecz Gminy P. co miesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, jednak do chwili obecnej tego nie uczynili. Wskazała, że czynsz za przedmiotowy lokal wynosi 59,73 zł miesięcznie.

Ponadto powódka wskazała, że z relacji sąsiadków wynika, iż pozwani od kilku lat nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Wyrokiem z 23.10.2019r. w sprawie I C 661/18 Sąd Rejonowy w Piszcu nakazał pozwany aby opróżnili i wydali powódce przedmiotowy lokal i nie przyznał im prawa do lokalu socjalnego. Pozwani do dnia dzisiejszego nie przekazali lokalu powódce.

Zarządzeniem z dnia 18 listopada 2020 roku Sąd Rejonowy w Piszcu na wniosek powódki ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanych kuratora w osobie A. Z. będącej pracownikiem Sądu Rejonowego w Piszcu.

Kurator wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, iż pozwani nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu mieszkalnym od 2017 roku.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Gmina P. jest właścicielką lokalu socjalnego nr (...) położonego we wsi B. w budynku mieszkalnym nr (...). Miesięczny czynsz za ten lokal wynosi 59,73 zł.

W dniu 22 kwietnia 2016 roku pomiędzy Gminą P., a A. K. zawarta została umowa najmu opisanego wyżej lokalu. Do zamieszkiwania wspólnie z najemcą uprawnieni zostali D. K. i W. Ś.. Umowa zawarta została na czas określony od 01.05.2016r. do 30.04.2017r.

Z uwagi na istniejące po stronie najemcy zadłużenie z tytułu czynszu, opłat za media, wodę i odprowadzanie ścieków, Gmina P. nie wyraziła zgody na przedłużenie czasu trwania umowy, a pismem z 26 czerwca 2018 roku wezwała A. K. i D. K. do opróżnienia i wydania lokalu w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową oraz do uiszczenia na rzecz Gminy P. co miesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Korespondencja ta wróciła nieodebrana z placówki pocztowej po dwukrotnym awizowaniu.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Pieszku wydanym 9 stycznia 2019 roku w sprawie I C 661/18, zmienionym wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 23 października 2019 roku sygn. akt IX Ca 424/19, Sąd nakazał pozwanym A. K., D. K. i W. Ś., aby opróżnili i wydali powódce Gminie P. lokal socjalny nr (...) położony we wsi B. w budynku mieszkalnym nr (...) i nie przyznał pozwanym prawa do lokalu socjalnego. W sprawie tej nieznanymi z miejsca pobytu pozwanymi zastępowani byli przez ustanowionego kuratora.

(okoliczności bezsporne, dowód: umowa najmu k. 8-10v; pismo z 23.06.2017r. k. 13; wezwanie do wydania lokalu k. 11; wyrok Sądu Rejonowego w Pieszku w sprawie I C 661/18 k. 12; wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie w sprawie IX Ca 424/19 k. 6; karta kontowa dot. wymiaru czynszu k. 4)

Od 2017 roku A. K. i D. K. nie zamieszkują w lokalu socjalnym nr (...) położonym we wsi B. w budynku mieszkalnym nr (...).

(okoliczność bezsporna)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawą prawną domagania się przez powódkę zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu stanowi art. 18 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r., poz. 1234 j.t.), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

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 wynajęcia dane mieszkanie. 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 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 kodeksu cywilnego. Obowiązek płacenia odszkodowania powstaje bowiem dlatego, że osoba zajmująca lokal czyni to nie posiadając tytułu do jego zajmowania. Decydujące znaczenie w ocenie, czy właścicielowi przysługuje odszkodowanie, ma jedynie fakt zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Roszczenie to może jednak kierować wobec osób, które faktycznie lokal ten w spornym okresie zajmowały.

W tym miejscu wskazać należy, iż w myśl ogólnej zasady wyrażonej w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W sprawach cywilnych rolą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Należy zważyć, że już sama powódka w treści uzasadnienia pozwu wskazała, że pozwani od kilku lat nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu i nie jest znany aktualny adres ich zamieszkania. Potwierdzają to również ustalenia poczynione przez ustanowionego w sprawie kuratora dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych, jak również wyrok zapadły w 2019 roku w sprawie o eksmisję, w której pozwani z uwagi na nieznaną miejscę ich pobytu również zastępowani byli przez ustanowionego kuratora.

Wobec bezspornego ustalenia, że w okresie objętym roszczeniem powódki, tj. od 01.02.2020r. do 30.09.2020r., pozwani w rzeczywistości nie korzystali z przedmiotowego lokalu socjalnego, powództwo podlegało oddaleniu.