

UZASADNIENIE

W dniu 25 stycznia 2017 roku do Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim wpłynął pozew powodów E. P. i M. B., w którym domagali się zasądzenia od pozwanej E. B. kwoty 3.500 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 11 września 2016 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż zawarli w dniu 19 grudnia 2014 roku z pozwaną umowę użyczenia lokalu mieszkalnego położonego w M. (...) przy ul. (...) na okres 10 lat. Powodowie wypowiedzieli powyższą umowę pismem doręczonym pozwanej w dniu 20 lipca 2016 roku. W piśmie tym została też złożona propozycja zawarcia umowy najmu z wysokością czynszu w wysokości 700 zł miesięcznie lub innej w zależności od przeprowadzonych negocjacji. Pozwana nie wypowiedziała się co do tej propozycji i nie podjęła negocjacji. Powodowie obciążali pozwaną kwotą 700 zł miesięcznie (k. 2 – 6).

Pozwana E. B. nie uznała żądania pozwu i wniosła o jego oddalenie. W odpowiedzi na pozew z dnia 10 kwietnia 2017 roku pozwana podniosła, iż umowa użyczenia nie została skutecznie rozwiązana, a w przypadku uznania, iż umowa została skutecznie wypowiedziana, wskazała, że żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, albowiem powód nie realizuje swojego obowiązku alimentacyjnego wobec małoletnich dzieci, a podjęte przez niego działania zmierzają do faktycznego uszczuplenia środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie dzieci (k. 58 – 59).

Pismem z dnia 8 kwietnia 2017 roku pełnomocnik powodów sprecyzował żądanie pozwu w zakresie kwot i terminów płatności odsetek od poszczególnych kwot wchodzących w skład należności głównej oraz wskazał, iż pozwana korzystała z lokalu bezumownie. Jednocześnie wskazał, iż dochodzone pozwem kwoty stanowią czynsz należny powodom za korzystanie z przedmiotowego lokalu przez powódkę (k. 74).

Pismem z dnia 29 czerwca 2017 roku pełnomocnik powodów sprecyzował żądanie pozwu i zażądał zasądzenia solidarnie na rzecz powodów kwot:

- na rzecz powoda M. B. kwoty 1.750 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 350 zł od dnia 11 września 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 350 zł od dnia 11 października 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 350 zł od dnia 11 listopada 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 350 zł od dnia 11 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 350 zł od dnia 11 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty oraz

- na rzecz powódki E. P. kwoty 1.750 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 350 zł od dnia 11 września 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 350 zł od dnia 11 października 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 350 zł od dnia 11 listopada 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 350 zł od dnia 11 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 350 zł od dnia 11 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty (k. 114).

W piśmie procesowym z dnia 10 października 2017 roku pełnomocnik powodów ponownie sprecyzował żądanie pozwu wskazując, iż wnosi o zasądzenie na rzecz powodów kwoty łącznej 3.500 zł z odsetkami ustawowymi od kwot i terminów: od kwoty 700 zł od dnia 11 września 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 700 zł od dnia 11 października 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 700 zł od dnia 11 listopada 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 700 zł od dnia 11 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty, od kwoty 700 zł od dnia 11 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty. Ponadto wniósł o zasądzenie na rzecz powodów od pozwanej świadczenia pieniężnego w kwocie dochodzonej pozwem w częściach równych (k. 119).

Na rozprawie w dniu 8 lutego 2018 roku powodowie oświadczyli, iż wnoszą o zasądzenie kwoty 3.500 zł z odsetkami wskazanymi w tym piśmie w równych częściach po 1.750 zł dla każdego z powodów i odsetek od każdej zaległej kwoty też w równych częściach po 350 zł dla każdego z powodów we wskazanych terminach (k. 130v.).

Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim ustalił, następujący stan faktyczny:

W dniu 19 grudnia 2014 roku powodowie E. P. i M. B. zawarli z pozwaną E. B. umowę użyczenia na okres 10 lat lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...). W §6 umowy strony zastrzegły możliwość rozwiązania umowy za 30 dniowym wypowiedzeniem (k. 75 – 76).

Pismem z dnia 14 lipca 2016 roku powodowie wypowiedzieli pozwanej E. B. umowę użyczenia wyżej opisanego lokalu mieszkalnego z zachowaniem 30 dniowego terminu wypowiedzenia. W piśmie tym powodowie zaproponowali zawarcie pozwanej umowy najmu lokalu, która ma mieć obowiązkowo postać umowy najmu okazjonalnego i będzie obowiązywała przez okres pół roku z możliwością przedłużenia czasu trwania umowy o kolejne pół roku. Niewyrażenie lub wyrażenie zgody przez pozwaną na przedstawioną propozycję zawarcia umowy najmu winno nastąpić w formie pisemnej w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma (k. 77 – 78).

Pozwana odebrała wypowiedzenie umowy, lecz nie odniosła się do propozycji zawarcia umowy najmu. Nie odpowiedziała również na dwa wezwania do zapłaty z dnia 16 września 2016 roku i 17 października 2016 roku wysłane przez pełnomocnika powodów.

Powodowie z tytułu korzystania przez pozwaną z przedmiotowego lokalu mieszkalnego wystawiali co miesiąc począwszy od września 2016 roku do stycznia 2017 roku rachunki w wysokości 700 zł płatne od 10. dnia każdego miesiąca.

Powyższy stan faktyczny jest bezsporny i został ustalony na podstawie dowodów w postaci odpisu umowy, użyczenia z dnia 19 grudnia 2014 roku (k. 74 – 76), wypowiedzenia umowy użyczenia z dnia 14 lipca 2016 roku (k. 77 – 78), wezwań do zapłaty z dnia 16 września 2016 roku i 17 października 2016 roku (k. 85 – 86), odpisów rachunków nr (...) (k. 11 – 16), a także zeznań powodów E. P. (k. 104v., 105.) i M. B. (k. 104v. – 105, 105v.) oraz zeznań pozwanej E. B. (k. 105 – 105v.).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo powodów E. P. i M. B. jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

Powodowie słusznie podnosili, iż skutecznie wypowiedzieli umowę użyczenia lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...). Strony umowy wskazały w jej treści, iż przy zachowaniu okresu wypowiedzenia nie jest konieczne wskazanie przyczyny wypowiedzenia.

Między stronami procesu po rozwiązaniu umowy użyczenia nie doszło do zawarcia jakiegokolwiek umowy uprawniającej pozwaną E. B. do korzystania z przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Nie doszło zwłaszcza do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany, gdyż powodowie w piśmie wypowiadającym umowę użyczenia wskazują zamiar zawarcia wyłącznie umowy najmu okazjonalnego. Jak wynika z treści przepisu art. 19 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t. jedn. Dz. U. 1610 z 2016 roku z późn. zm.) to co wyróżnia umowę najmu okazjonalnego to załączniki do tej umowy w postaci m.in.:

- 1) oświadczenia najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19d ust. 2;
- 2) wskazania przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;
- 3) oświadczenia właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w pkt 2 lub ust. 3, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu; na żądanie wynajmującego załącza się oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym.

Z ustalonego powyżej stanu faktycznego wynika, że nie doszło do zawarcia takiej umowy. Dodatkowo potwierdza to pismo pełnomocnika powodów z dnia 8 kwietnia 2017 roku, w którym stwierdza, iż pozwana korzystała z lokalu bezumownie.

W sytuacji, gdy osoba trzecia korzysta z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego właścicielowi przysługuje odszkodowanie (art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego). Wysokość takiego odszkodowania odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Powodowie i ich pełnomocnik posługują się w pismach pojęciem czynsz, jednakże czynsz jest wynagrodzeniem za korzystanie z cudzej rzeczy uzgodnionym między właścicielem rzeczy a osobą korzystającą z rzeczy.

W niniejszej sprawie nie doszło do takich uzgodnień. Strona pozwana korzystała bez umowy z lokalu mieszkalnego, więc nie mogła uzgodnić wynagrodzenia za korzystanie z lokalu powodów.

Zgodnie z przepisem art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Powodowie winni udowodnić nie tylko zasadność żądania zapłaty kwoty pieniężnej ale również zasadność wysokości żądanej kwoty pieniężnej.

Skoro powodowie podnoszą iż należy im się odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu mieszkalnego za okres od września 2016 roku do końca stycznia 2017 roku w wysokości po 700 zł miesięcznie winni tą okoliczność udowodnić. Twierdzenia powodów, iż wynagrodzenie to winno wynosić 700 zł miesięcznie są tylko ich twierdzeniami niepopartymi żadnymi dowodami. Strona powodowa reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika przez cały czas trwania procesu nie wykazała w tym zakresie żadnej inicjatywy dowodowej. Określenie wysokości wynagrodzenia za korzystanie z lokalu mieszkalnego w ocenie Sądu wymaga wiadomości specjalnych i powołania biegłego z zakresu szacunku nieruchomości, który ma wiedzę i doświadczenie umożliwiające ustalenie takiej kwoty.

Ponieważ strona powodowa nie udowodniła zasadności żądania zasądzenia kwoty w wysokości 3.500 zł Sąd powództwo oddalił.

Ponieważ pozwana E. B. wygrała proces, Sąd na podstawie przepisu art. 98§ 1 i 2 kpc zasądził solidarnie od powodów M. B. i E. P. na jej rzecz kwotę 900 zł. Powyższą kwotę stanowią koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie przepisu §2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 z późn. zm.)

Z przytoczonych wyżej względów i z mocy powołanych przepisów Sąd orzekł jak w wyroku.