

Sygn. akt I C 934/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Anna Szwed

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...)

przeciwko K. S.

o zapłatę

oddala powództwo

Sygn. akt: I C 934/13

UZASADNIENIE

Miasto (...)pozwem z dnia 21 lutego 2013 r. wniosło o zapłatę przeciwko K. S.kwoty 24.863,48 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu. Z uzasadnienia pozwu wynikało, iż kwota ta stanowi należność główną w wysokości 19.732,39 zł. wraz z zaliczkami za opłaty za media plus odsetki 5.140,09 zł. Wskazano, iż dochodzona pozwem kwota stanowi odszkodowanie za okres od dnia 1 marca 2010 r. do dnia 5 grudnia 2012 r., albowiem została wypowiedziana pozwanej umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...)w W.. Wobec pozwanej zapadł w dniu 24 sierpnia 2010 r. wyrok orzekający eksmisję, gdzie przyznano pozwanej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i nakazano wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia pozwanej oferty najmu lokalu socjalnego. **(pozew i załączniki – k. 1-23)**

Na rozprawie w dniu 5 lipca 2013 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Oświadczyła, że kwestionuje wysokość odszkodowania i odsetki od tej kwoty. **(protokół z rozprawy – k. 32)**

W piśmie z dnia 3 października 2014 r. pełnomocnik powoda wskazał, iż na dochodzoną kwotę należności głównej składa się odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu, jest ono naliczone za okres od dnia 1 marca 2010 r. do dnia 5 grudnia 2012 r., odsetki w wysokości 5.140,09 zł. od ww. wymienionego odszkodowania, które to stanowiło odszkodowanie stanowiło równowartość czynszu ale od momentu uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego. Stosowna korekta została dokonana w dniu 24 kwietnia 2012 r. **(pismo – k. 41)**

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem z dnia 24 sierpnia 2010 r. w sprawie I C 594/10 Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie orzekł eksmisję z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. wobec K. S., N. R., A. R., J. B. (pkt. 1), nadto orzeczono, że małoletnim pozwanym N. R., A. R., J. B. wraz ze sprawującą nad nimi opiekę K. S. przysługuje prawo do

lokalu socjalnego (pkt. 2), nakazano wstrzymanie wykonanie eksmisji wobec pozwanych K. S., N. R., A. R., J. B. do czasu złożenia im oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt. 3). Wyrok na dzień 18 stycznia 2011 r. był prawomocny. **(kopia wyroku – k. 11)**

Pismem z dnia 9 marca 2012 r. miasto (...) skierowało K. S. do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przy ul. (...) w W.. W skierowaniu tym umieszczono oprócz K. S. także jej małoletnie dzieci: N. R. urodz. (...), A. R. urodz. (...), J. B. urodz. (...). **(kopia skierowania – k. 14)**

Według kartoteki konta pozwanego zaległość od dnia 1 marca 2010 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. z tytułu odszkodowania za zajmowanie ww. lokalu mieszkalnego wynosiła 19.723,39 zł. – należność główna plus 5.140,09 zł. – odsetki. **(kopia kartoteki konta – k. 6-12)**

Do akt nie przedłożono zawiadomień płatniczych za okres od dnia 1 marca 2010 r. do dnia 5 grudnia 2012 r. W aktach sprawy nie znajduje się dokument dotyczący wypowiedzenia umowy najmu, ani też dowód jego doręczenia względnie koperta zawierająca adnotację o niepodjęciu przesyłki przez adresata.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów akt niniejszej sprawy, które to nie były kwestionowane i których prawdziwość nie budziła wątpliwości.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

Pozwana na rozprawie w dniu 4 października 2013 r. oświadczyła, że kwestionuje wysokość odszkodowania i odsetek od tej kwoty.

W tej sytuacji na powodzie ciążył obowiązek udowodnienia wysokości dochodzonego roszczenia, czego – w ocenie Sądu – strona powoda nie dokonała. (art. 6 kc i art. 232 kpc)

Zgodnie z art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. poz. 150 z 2014 r.) - Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Na podstawie ust. 2 cyt. przepisu: Z zastrzeżeniem ust. 3, 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.

W świetle zaś ust. 3 ww. przepisu - Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Zgodnie z Uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012 r. III CZP 72/12 – „Osoby uprawnione do lokalu socjalnego, o których mowa w art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), w okresie od wygaśnięcia stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego opłacają odszkodowanie według zasad określonych w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.” (OSNC 2013/6/71)

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że do akt nie został złożony dokument dotyczący wypowiedzenia umowy najmu, ani też dowód jego doręczenia pozwanej względnie koperta zawierająca adnotację o niepodjęciu przesyłki przez adresata, które to umożliwiłyby ustalenie daty wygaśnięcia stosunku najmu. W konsekwencji brak możliwości ustalenia początkowej daty obliczania odszkodowania zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy. Odszkodowanie, bowiem w okresie od daty wygaśnięcia stosunku najmu do daty uprawomocnienia się wyroku

eksmisyjnego, winno być naliczanie w okresie dochodzonym jak w pozwie tj. od dnia 1 marca 2010 r. do dnia 5 grudnia 2012 r. - w wysokości 3% wartości odtworzeniowej. Stanowi o tym § 11 pkt. 1 Załącznika nr 2 do uchwały nr XLI/1272/2008 Rady miasta (...)z dnia 2 października 2008 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta (...)na lata 2008-2012 (Dz. Urz. Woj. M.. Nr 188, poz. 6785). Przepis § 11 pkt. 1 stanowi: „Wysokość miesięcznego odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w skali roku w wysokości 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określanego przez Wojewodę (...)dla m. (...), za 1m2 powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.”

Natomiast w niniejszej sprawie co najmniej od dnia 18 stycznia 2011 r. (data wydania wypisu wyroku eksmisyjnego ze wzmianką o prawomocności) – odszkodowanie winno być obliczone w wysokości czynszu najmu, zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, albowiem dla K. S. przyznano wtedy uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Wysokość comiesięcznego czynszu jest zmienna i jest ustalana przez Prezydenta miasta (...), nadto są stosowane odpowiednie zniżki w czynszu z uwagi na cechy charakterystyczne danego lokalu.

W świetle bowiem § 3 pkt. 1 ww. Załącznika do uchwały nr XLI/1272/2008 Rady miasta (...): „Stawki czynszu najmu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy są ustalane przez Prezydenta m. (...), z wyłączeniem lokali o powierzchni powyżej 80 m2 wynajmowanych w drodze przetargu w celu osiągnięcia najwyższej stawki czynszu.” Cechy obniżające stawkę czynszu uregulowane są w § 5 tego Załącznika, a mianowicie:

§ 5 pkt. 1: „Z uwagi na wartość użytkową lokalu wyznacza się następujące czynniki obniżające stawkę czynszu określoną dla danej strefy zgodnie z § 4 ust. 5 albo ustaloną na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego:

- a) brak instalacji zimnej wody i kanalizacji w lokalu – obniżka o 20%,
- b) brak WC w lokalu – obniżka o 10%,
- c) brak łazienki w lokalu – obniżka o 10%,
- d) brak instalacji centralnego ogrzewania w lokalu – obniżka o 15%,
- e) brak instalacji centralnej ciepłej wody w lokalu – obniżka o 5%,
- f) brak kuchni w lokalu – obniżka o 10%,
- g) kuchnia pozbawiona bezpośredniego oświetlenia naturalnego – obniżka o 2%,
- h) brak instalacji gazowej przy jednoczesnym braku odpowiednio wzmocnionej instalacji elektrycznej – obniżka o 5%,
- i) lokal wspólny tj. taki lokal mieszkalny, w którym poszczególne izby najmowane są przez dwóch lub więcej najemców – obniżka o 10%, przy czym za wspólne korzystanie z pomieszczeń: kuchnia, łazienka, WC – dodatkowa obniżka o 7% za każde z nich,
- j) lokal usytuowany powyżej 3 piętra w budynku bez windy – obniżka o 5%;
- k) lokal położony w suterenie budynku – obniżka o 15%,
- l) lokal znajdujący się w budynku przeznaczonym do kapitalnego remontu – obniżka o 10%,
- m) lokal wyłączony z eksploatacji w związku z decyzją organu nadzoru budowlanego – do czasu opróżnienia lokalu – obniżka o 50%.

2. Stawka czynszu po uwzględnieniu wszystkich obniżek wskazanych w ust. 1 nie może być mniejsza niż 50% stawki właściwej dla danej strefy.”

Z uwagi na powyższe w sytuacji kwestionowania przez pozwaną kwoty dochodzonej pozwem powód winien udowodnić wartość roszczenia poprzez np.: złożenie zawiadomień płatniczych za okres objęty żądaniem pozwu z wyjaśnieniem, dlaczego została zastosowana konkretna stawka czynszu. Z zawiadomień tych wynikałaby stawka czynszu, ale także inne kwoty wchodzące w skład tych opłat jak np.: opłaty za niezależne od właściciela pobierane przez gminę. Względnie możliwe było złożenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii odpowiedniego biegłego celem ustalenia wysokości odszkodowania w okresie objętym żądaniem pozwu z uwzględnieniem obowiązujących przepisów. Ani wnioski o dopuszczenie dowodu z dokumentów zawiadomień płatniczych ani też wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego nie zostały zgłoszone.

W tym stanie rzeczy nie ma możliwości ustalenia wysokości odszkodowania należnego od pozwanej wraz z opłatami dodatkowymi za cały okres, którego dotyczy powództwo, a w konsekwencji brak możliwości naliczenia odsetek. Kopia zaś kartoteki konta nie stanowi dowodu co do wysokości czynszu za poszczególne miesiące. Nie jest ani oryginałem ani też odpisem poświadczonym w trybie art. 129 par. 2 i 3 kpc za zgodność z oryginałem. W konsekwencji powód nie wykazał wysokości roszczenia. (por. art. 6 kc i art. 232 kpc)

Podkreślić przy tym należało, że jak zauważono w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2010 r. I BU 8/10, wykrycie prawdy przez Sąd ogranicza się w zasadzie do przeprowadzenia dowodów zgłoszonych przez strony, na nich spoczywa ciężar dowodu (art. 6 k.c.), zasada prawdy materialnej nie może bowiem przekreślać kontradiktoryjności procesu i ciężar wskazania niezbędnych dowodów spoczywa przede wszystkim na stronach procesowych. Działanie Sądu z urzędu i przeprowadzenie dowodu niewskazanego przez stronę jest po uchyleniu art. 3 § 2 k.p.c. dopuszczalne tylko w wyjątkowych sytuacjach oraz musi wynikać z opartego na zobiektywizowanej ocenie przekonania o konieczności jego przeprowadzenia.

Zgodnie z art. 3 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 czerwca 2009 r., sygn. akt IV CSK 71/09, przedstawienie przez stronę dowodu w celu wykazania określonych twierdzeń o faktach sprawy, z których wywodzi ona korzystne dla siebie skutki, nie jest jej prawem czy obowiązkiem procesowym, lecz ciężarem procesowym, wynikającym i zagwarantowanym przepisami prawa, przede wszystkim w jej własnym interesie. To interes strony, jakim jest wygranie procesu, nakazuje jej podjąć wszelkie możliwe czynności w celu udowodnienia przedstawionych twierdzeń o faktach; strony nie można zmusić do ich podjęcia. O tym, co strona powinna udowodnić w konkretnym procesie decydują przede wszystkim przedmiot sporu, prawo materialne regulujące określone stosunki prawne i prawo procesowe normujące zasady postępowania dowodowego.

Przepis art. 232 k.p.c. stanowi zaś, że strony zobowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Powyżej powołane przepisy statuują jedną z podstawowych zasad procesu cywilnego, jaką jest zasada kontradiktoryjności. Zgodnie z jej założeniem, ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo, żąda czegoś od innej osoby, obowiązany jest udowodnić okoliczności faktyczne uzasadniające to żądanie, a także że sąd orzekający nie jest obciążony odpowiedzialnością za rezultat postępowania dowodowego, którego dysponentem są strony (por. wyrok SN z dnia 07 października 1998 r., II UN 244/98, OSNP 1999/20/662). Rola sądu nie polega bowiem na wykonywaniu obowiązków procesowych ciążyących na stronach (por. wyrok SA w Lublinie z dnia 27 listopada 1996 r., III Aua 26/96, OSNC 1997/1/4). Rzeczą sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do prowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.