

*Sygn. akt I C 1005/16*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2017 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Anna Lipnicka

Protokolant: st. sekr. sądowy Żaklina Skrzypczak

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2017 r. na rozprawie sprawy

z powództwa (...) **Spółka Akcyjna z siedzibą w W.**

przeciwko **S. B.**

### **o zapłatę**

1. powództwo oddala;

2. przyznaje adw. L. R. z Kancelarii Adwokackiej przy ul. (...) w K. wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji kuratora procesowego dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego w kwocie 1.476,00 zł (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych 00/100) wraz z naliczonym podatkiem VAT, nakazując jego wypłatę z zaliczki uiszczonej przez powoda.

I C 1236/1

## UZASADNIENIE

Strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanego S. B. kwoty 4.361,32 zł z ustawowymi odsetkami ( tj. 3.231,59 zł tytułem należności głównej za okres marzec 2012 r. – sierpień 2013 r. oraz 1.129,73 zł tytułem odsetek ustawowych za okres marzec 2012 r.- kwiecień 2015 r.).

W uzasadnieniu pozwu powodowa spółka podała, że mając tytuł prawny do nieruchomości znajdującej się w K. przy ulicy (...), wynajmowała ją na rzecz najemcy pierwotnego P. B.. Po jego śmierci w stosunek najmu wstąpiła żona zmarłego – K. B. (1), z która zawarła umowę najmu. Najemczynie zaprzestała regulowania swoich zobowiązań w stosunku do powoda, czego skutkiem było wypowiedzenie pismem z dnia 31.08.2009 r. umowy najmu wyżej wymienionej, a następnie rozwiązanie z nią z dniem 31.10.2009 r. stosunku prawnego. Pomimo tego pozwany S. B. – syn K. B. (1), nadal zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. W związku z powyższym powód co miesiąc obciążał pozwanego kwotą, która odpowiadała wysokości czynszu najmu, jaki powód mógłby pobierać, gdyby lokal nie był bezumownie zajmowany przez pozwanego. Ten ostatni nigdy nie kwestionował sposobu naliczania opłat, ale też nie regulował swoich zobowiązań. W konsekwencji, strona powodowa, pismem z dnia 22.03.2016 r., wezwała pozwanego do zapłaty zaległości. Zarówno to wezwaniem, jak i dalsze monity, pozostały bez odpowiedzi.

Zarządzeniem z dnia 11 października 2016 r. ustanowiono dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego S. B. kuratora procesowego w osobie adw. J.-R..

W odpowiedzi na pozew, kurator procesowy pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości, a nadto zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego. Podniósł również, z daleko posuniętej ostrożności procesowej, zarzut przedawnienia dochodzonego przez powoda roszczenia. Uzasadniając merytoryczne stanowisko w sprawie kurator

podniósł w pierwszej kolejności, iż strona powodowa, mimo złożenia szeregu dokumentów wraz z pozwem, nie wyjaśniła czy i kiedy doszło do zmiany przedmiotu najmu lub względnie numeracji lokali. Co więcej, nie wskazała również tego jaka jest należność z tytułu odszkodowania za poszczególne miesiące oraz w jaki sposób została obliczona wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanego z lokalu. Przedłożony wykaz nieuregulowanych należności i zobowiązań za miesiąc marzec 2016 r. nie może, w ocenie kuratora, stanowić wystarczającej podstawy do uznania twierdzeń powódki w tym zakresie za udowodnione. Nie wynika bowiem z niego w jaki sposób powódka ustaliła, że dochodzona pozwem kwota stanowi równowartość czynszu, który mogłaby w spornym okresie uzyskiwać, a także ile w poszczególnych miesiącach wynosiła owa kwota, czy była stała, czy też różniła się np. z uwagi na sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Strona powodowa nie wskazała ponadto czy na dochodzoną pozwem kwotę składa się wyłącznie odszkodowanie za bezumowne korzystanie, czy również inne opłaty, np. dla dostawców mediów, a także jaka jest data wymagalności poszczególnych świadczeń. Niezależnie od powyższych twierdzeń, kurator podniósł, iż roszczenie powódki w części, tj. w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od marca 2012 r. do maja 2013 r. (względnie czerwca 2013 r.), wraz z dochodzonymi łącznie odsetkami ustawowymi za opóźnienie, jest bezpodstawne z uwagi na przedawnienie wspomnianych należności oraz wskazanych świadczeń ubocznych. Uzasadniając to stanowisko kurator podniósł, iż roszczenie powoda jako roszczenie okresowe przedawnia się po upływie 3 lat. W niniejszej sprawie pierwszą czynnością zmierzającą do zaspokojenia przysługującego stronie powodowej roszczenia, skutkującą przerwaniem biegu jego przedawnienia, było wniesienie dnia 20 czerwca 2016 r. pozwu w niniejszej sprawie. W oparciu wyłącznie o twierdzenia pozwu, nie ma możliwości precyzyjnego wskazania za jaki okres przedawnieniu uległy poszczególne świadczenia okresowe, jak również należności uboczne wskazane w pozwie oraz od jakich kwot.

W piśmie procesowym z dnia 7 marca 2017 r., stanowiącym odpowiedź na merytoryczne stanowisko kuratora pozwanego, strona powodowa wskazała, iż zamiana przedmiotu najmu nastąpiła w 2007 r., a nadto, iż wyrokiem z dnia 17 listopada 2010 r., wydanym w sprawie I C 419/10, Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu nakazała pozwanemu S. B. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...). Wyliczone odszkodowanie odpowiadało wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymywać z tytułu najmu. Płatne miało być do dnia 10-go każdego kolejnego miesiąca.

Zarządzeniem z dnia 29 marca 2017 r. sąd wezwał powoda do szczegółowego wskazania wysokości dochodzonego odszkodowania za poszczególne miesiące w okresie od marca 2012 r. do sierpnia 2013 r., ze wskazaniem terminów ich wymagalności, pod rygorem oddalenia powództwa.

Odpowiadając na wezwanie sądu, powód złożył pismo procesowe z dnia 27 marca 2017 r., w którym ponowił twierdzenia faktyczne oraz argumentacje prawną wcześniej podnoszoną. Powód nie przedstawił specyfikacji dochodzonych zgodnie z wezwaniem sądu.

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

W dniu 16.02.1993 r. strona powodowa zawarła z P. B. umowę najmu nr (...) mieszkania położonego w K. przy ulicy (...). Do wspólnego zamieszkiwania w powyższym lokalu wraz z głównym najemcą uprawnieni zostali członkowie jego najbliższej rodziny – żona K. B. (1) oraz dzieci: S. B., R. B. i A. B. (1). Pismem z dnia 20.10.2003 r. K. B. (1) skierowała do powoda wnioski o najem opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, a to w związku ze śmiercią głównego najemcy. We wniosku wskazała osoby zgłaszane do wspólnego zamieszkiwania tj. dzieci – S. B., R. B., A. B. (1), K. B. (2) i A. B. (2).

### ***Dowód:***

- umowa najmu z dnia 16.02.1993 r. – 5-9,
- wniosek o najem lokalu mieszkalnego – 10-13.

Umową najmu nr (...) z dnia 17.07.2007 r. strona powodowa oddała K. B. (1) w najem lokal mieszkalny położony w K. przy ulicy (...), a to w związku z przekwaterowaniem z lokalu w K. przy ulicy (...) wskutek pożaru w budynku. Jako

osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania wskazano dzieci głównej najemczynie: S. B., R. B., A. B. (1), K. B. (2) i A. B. (2). Z uwagi na znaczne zaległości w opłatach za zajmowany lokal, wynajmujący pismem z dnia 31 sierpnia 2009 r. wypowiedział K. B. (1) umowę najmu przedmiotowego lokalu.

**Dowód:**

- umowa najmu z dnia 17.07.2007 r. – akta I C 419/10 (k.12-13),
- wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego – k.14.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2010 r. sąd orzekł eksmisję K. B. (1) oraz osób uprawnionych wraz z nią do zamieszkiwania z lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...). Sąd przyznał osobom eksmitowanym tym orzeczeniem, z wyłączeniem S. B., prawo do lokalu socjalnego. Wobec pozwanego orzeczono o braku tego uprawnienia.

**Dowód:**

- kserokopia wyroku z dnia 17.11.2010 r. – k.88,
- wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego – k.14.

Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu D. K. prowadził, na wniosek powoda, przeciwko pozwanemu S. B. czynności egzekucyjne ( sygn. akt Km 4072/13), w trakcie których w/w w dniu 16.09.2013 r. opuścił zajmowany lokal i zdał klucze komornikowi.

**Dowód:**

- kserokopia protokołu egzekucyjnego z dnia 16.09.2013 r. – k.38

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawą żądania wyrażonego w pozwie przez (...) Spółkę akcyjną z siedzibą w W. jest przepis art.18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie ( ust. 1). Ustawodawca w ustępie 2 cytowanego przepisu określa sposób ustalania jego wysokości, stwierdzając, iż odpowiada ono wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

W myśl art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktów prawotwórczych, spoczywa na osobie, która wywodzi z nich skutki prawne. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, tzw. onus probandi spoczywa na tym, kto przedstawia określone twierdzenia, a nie na tym, kto im przeczy. W omawianym zakresie, istotną rolę pełnią także przepisy proceduralne, kształtując zasadę tzw. kontradyktoryjności postępowania cywilnego. Art. 3 k.p.c. zobowiązuje strony do dawania wyjaśnień, co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiania dowodów. Ciężar dowodu z reguły spoczywa na powodzie aż do momentu wykazania zasadności podnoszonego roszczenia (udowodnienia faktów będących podstawą żądania). Później, następuje jego przesunięcie na stronę pozwaną.

W ocenie sądu, powód nie wykazał zasadności dochodzonego pozwem roszczenia. W pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż zasadny jest zarzut częściowego przedawnienia roszczenia, podniesiony przez kuratora ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego. Nie ulega kwestii, że roszczenie o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego jest roszczeniem o charakterze majątkowym i okresowym. Zgodnie z dyspozycją art. 118 k.c., termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi trzy lata. Powód nie wykazał w żaden sposób, iż podejmował wcześniej jakiegokolwiek działania zmierzające do przerwania biegu przedawnienia, zatem uznać należy, iż czynnością tą stało się dopiero złożenie pozwu w niniejszej sprawie, co nastąpiło w dniu 20 czerwca 2016 r. ( data złożenia pozwu w Urzędzie

Pocztowym). Z tego względu, roszczenie o zapłatę przez pozwanego odszkodowania za miesiące marzec 2012 r. – czerwiec 2013 r. uznać należy za przedawnione. Sąd uznał, iż przedawnieniu uległ obowiązek zapłaty tego świadczenia za miesiąc czerwiec 2013 r., gdyż jak podał sam powód, roszczenie stawało się wymagalne 11-go każdego kolejnego miesiąca.

Sąd nie znalazł również podstaw do uwzględnienia roszczenia w pozostałym zakresie tj. odnośnie żądania zapłaty przez pozwanego odszkodowania za miesiące lipiec-sierpień 2013 r. Świadczenie to ma charakter odszkodowawczy, co oznacza, iż winno być ekwiwalentem szkody jaką ponosi właściciel lokalu w sytuacji, gdy korzysta z niego osoba nieuprawniona. Ustawodawca określa tylko jeden sposób ustalenia jego wysokości stwierdzając, iż winno odpowiadać ono wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Nie ma zatem konkretnej kwoty, jak np. w przypadku stawki czynszu ustalonego przez strony w umowie najmu, która nie budzi żadnych wątpliwości, gdy dochodzi do sporu sądowego. W tym przypadku wysokość odszkodowania określa właściciel lokalu, ale nie może tego czynić dowolnie. Zawsze musi uwzględniać cytowany wyżej zapis ustawy, a w przypadku zakwestionowania przyjętej wysokości, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie, ma obowiązek wyjaśnić w jaki sposób wyliczył wysokość odszkodowania, do jakich wielkości w swoich wyliczeniach się odniósł, co było ich podstawą. Doświadczenie życiowe podpowiada, że odszkodowanie tego rodzaju winno uwzględniać realia miejscowego rynku najmu i obrotu nieruchomościami, a te, co jest faktem powszechnie znanym, podlegają nieustannym zmianom. Aby pozwany mógł odnieść się do żądania zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, powód powinien zapoznać go ze sposobem wyliczenia jego wysokości. W niniejszej sprawie, strona powodowa, mimo jednoznacznego wezwania sądu, tego nie uczyniła. Zatem, i w tym zakresie, roszczenie należało oddalić.