

Sygn. akt III C 797/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2023 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Rejonowego Anna Szarek

Protokolant – stażysta D. P.

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2023 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Kantora

przeciwko K. S.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt III C 797/22

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17 listopada 2023 roku

W dniu 12 grudnia 2022 roku J. Kantor wniósł przeciwko K. S. pozew o zapłatę kwoty 23 300 zł z odsetkami od wyszczególnionych w pozwie kwot z tytułu bezumownego korzystania z lokalu położonego w S. przy ul. (...) w okresie od grudnia 2019 roku do grudnia 2020 roku, a nadto o nakazanie pozwanemu opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że przedmiotowy lokal stanowi własność powoda, a pozwany korzysta z tego lokalu bez tytułu prawnego.

J. S. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 27 września 2023 roku Sąd odrzucił pozew w zakresie żądania zawartego w punkcie 1 pozwu, to jest w zakresie nakazania pozwanemu opróżnienia i wydania lokalu powodowi.

Na rozprawie w dniu 27 września 2023 roku powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko, natomiast pozwany podniósł, że powód w żaden sposób nie wykazała dlaczego domaga się od pozwanego zapłaty takich a nie innych kwot. Powód, po pouczeniu o treści art. 227, 229 i 232 kpc oświadczył, że nie zgłasza żadnych wniosków dowodowych, w tym wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Podał również, że do zarządcy uiszcza co miesiąc opłaty za mieszkanie w kwocie po 880 zł miesięcznie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) stanowi własność J. Kantora.

Niesporne, a nadto:

- wydruk z ekw (...) (k. 4).

Pismem z dnia 10 grudnia 2019 roku J. Kantor poinformował K. S. tym, że opłata za bezumowne korzystanie z lokalu od 1 stycznia 2020 roku będzie wynosiła 1 500 zł, a w piśmie z dnia 25 czerwca 2020 roku poinformował o tym, że opłata ta od dnia 1 lipca 2020 roku będzie wynosiła 2 300 zł. W piśmie z dnia 29 września 2022 roku J. Kantor ponownie wezwał K. S. do wydania mu lokalu.

Dowód:

- pismo z dnia 10 grudnia 2019 roku (k. 18, 34),

- pismo z dnia 25 czerwca 2020 roku wraz z potwierdzeniem nadania (k. 17 – 17v.),

- pismo z dnia 29 września 2022 roku wraz z potwierdzeniem nadania (k. 5 – 5v.)

K. S. w okresie od grudnia 2019 roku do grudnia 2020 roku korzystał z lokalu przy ul. (...) w S. bez tytułu prawnego.

Niesporne, a nadto:

- wyroku SR Szczecin – Centrum w S. z dnia 22 listopada 2019 roku wraz z uzasadnieniem w sprawie I C 849/17 (k. 38 – 48),

- wyrok SO w Szczecinie z dnia 27 września 2022 roku w sprawie II Ca 307/20 (k. 49 – 58)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo, jako niewykazane co do wysokości, podlegało oddaleniu.

Podstawę prawną żądania powoda stanowi przepis art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Stosownie do przepisu art. 18 ust. 2 niniejszej ustawy 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.

Wobec tego, że poza sporem w niniejszym postępowaniu pozostawała okoliczność, że pozwany w spornym okresie korzystał z lokalu bez tytułu prawnego, obowiązkiem powoda było wykazanie wysokości roszczenia przysługującego mu wobec pozwanego, wobec wyraźnego zakwestionowania przez pozwanego żądania w tym zakresie. Pozwany podniósł bowiem, że nie wie dlaczego powód domaga się od niego takich a nie innych kwot. W oparciu o treść drugiego z powołanych wyżej przepisów stwierdzić należy, że na powodzie zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 kc, który stanowi, że ciężar udowodnienia fakty spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, spoczywał obowiązek wykazania **wysokości czynszu, jaki mógłby on jako właściciel otrzymać w spornym okresie z tytułu najmu przedmiotowego lokalu**. Na tę okoliczność powód, pouczony o treści 227, 229 i 232 kpc, nie powołał żadnego dowodu poprzestając jedynie na swoich twierdzeniach, że wysokość należności dochodzonej pozwem odpowiada tej wysokości, które to twierdzenia nie zostały przez pozwanego przyznane i tym samym nie mogły stanowić podstawy ustaleń faktycznych.

Stosownie do treści przepisu art. 227 kpc przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie

nie budzi wątpliwości, o czym stanowi przepis art. 229 kpc. W myśl przepisu art. 232 zdanie pierwsze kpc strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

W związku z tym, że powód w żaden sposób nie wykazał, by po pierwsze w spornym okresie był w stanie wynająć przedmiotowy lokal oraz po drugie jaka była w spornym okresie wysokość stawek rynkowych czynszu najmu, Sąd oddalił powództwo jako niewykazane co do wysokości.

Z tych też względów orzeczono jak w wyroku.