

**Sygn. akt: X C 1639/16 upr.**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Beata Kasprzyk
Protokolant:	stażysta Justyna Jułkowska

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2017 r. w Toruniu

sprawy z powództwa (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W.

przeciwko J. K.

D. K.

K. K.

### ***o zapłatę***

I. oddała powództwo

II. zasądza od powoda (...) Państwowe Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz radcy prawnego M. S. kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) wraz z podatkiem VAT tytułem pomocy prawnej udzielonej pozwanej K. K. z urzędu .

X C 1639/16

## UZASADNIENIE

Powód (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniósł pozew w elektronicznym postępowaniu upominawczym o solidarną zapłatę kwoty 2.982,44 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu, przeciwko pozwanym D. K., J. K., K. K..

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwani korzystali z lokalu mieszkalnego powoda w ramach posiadanych przez stronę powodową zasobów mieszkaniowych, będąc zobowiązanym do uiszczania z tego tytułu należności płatnych w terminie

do 15 dnia każdego miesiąca. Podano, że pozwani nie uregulowali należności za okres

od czerwca 2014 do listopada 2015 r., a wezwania do zapłaty okazały się bezskuteczne.

W dniu 13 stycznia 2016 r. Referendarz Sądowy wydał w Sądzie Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie nakaz zapłaty zgodny z żądaniem pozwu, który utracił moc w związku z wniesieniem przez pozwanych sprzeciwu.

W uzasadnieniu sprzeciwu wniesionego w (...) z 2 lutego 2017 r. wniesiono

o oddalenie powództwa z uwagi na nieistnienie roszczenia.

Postanowieniem z dnia 9 marca 2016 r. sprawę przekazano do rozpoznania

do tutejszego Sądu.

W uzupełnieniu sprzeciwu każdy z pozwanych zaprzeczył by miał jakiegokolwiek zadłużenie u powoda, ponieważ wszyscy płacą czynsz terminowo, a kwota o jaką wnosi powód jest nieuzasadniona i spowodowana naliczaniem przez powoda kwoty czynszu wyższej od opłat nominalnych z tytułu zajmowanego lokalu bez tytułu prawnego,

z którą pozwani się nie zgodzili, ze względu na to, że lokal mieszkalny w którym zamieszkują jest lokalem zastępczym o złych warunkach sanitarnych.

W odpowiedzi na powyższe powód w piśmie z 29 września 2016 r. podtrzymał twierdzenia pozwu, a także wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność wysokości czynszu jaki mógł powód uzyskać z przedmiotowej nieruchomości, a tym samym na wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W piśmie procesowym pozwanej K. K. z dnia 21 grudnia 2016 r. podtrzymała ona żądanie oddalenia powództwa podnosząc brak udowodnienia roszczenia przez powoda. W ocenie pozwanej, powód do pozwu dołączył jedynie wykaz salda sporządzony przez powoda nie poparty żadnymi dowodami, który nie może stanowić samodzielnego dowodu w postępowaniu o odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, bowiem saldo ma jedynie charakter pomocniczy dla dokumentacji księgowej. Podniesiono również niezasadność wysokości dochodzonego odszkodowania, ponieważ winno ono odpowiadać wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, a powód za lokal o tak złym stanie technicznym nie byłby uzyskać czynszu w jakiegokolwiek wysokości.

W piśmie procesowym z dnia 3 stycznia 2017 r. powód podtrzymał swoje żądania.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 10 stycznia 1983 r. strony zawarły umowę najmu, której przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w T.. Do zajmowania przedmiotowego lokalu upoważnieni byli również pozwany J. K. i D. K. oraz K. K..

Czynsz najmu ustalony przez powoda w umowie najmu wynosił 357 zł i był aktualny również na kwiecień 2012 r.

Z uwagi na zwłokę w zapłacie należności czynszowych powód wypowiedział pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 31 lipca 2012 r. Pomimo zakończenia najmu pozwania nadal zajmowali lokal bez tytułu prawnego.

Po tym czasie powód zwiększył opłaty jakie powód miał płacić za bezumowne korzystanie z lokalu.

Lokal w którym zamieszkują pozwani jest w złym stanie technicznym.

Dowody:

- umowa – k. 88-92 akt
- wypowiedzenie umowy najmu – k. 93 akt
- wykaz sald – k. 95 akt
- zawiadomienie o opłatach – k. 175 akt

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy. Dowodom dołączonym do akt sprawy Sąd dał wiarę w całości, bowiem ich prawdziwość nie wzbudziła jego wątpliwości, nie zostały również zakwestionowane przez strony postępowania.

Sąd nie dopuścił zawnioskowanego przez powoda dowodu z opinii biegłego

z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność wysokości czynszu jaki mógł powód uzyskać z przedmiotowej nieruchomości, a tym samym na wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, gdyż uznał ten wniosek za spóźniony po myśli art. 207 §6 k.p.c.

Twierdzenia i dowody są spóźnione wtedy, kiedy mogły i powinny być przytoczone – z punktu widzenia powinności wspierania postępowania (art. 6 § 2 KPC) – wcześniej, tj. w pozwie, odpowiedzi na pozew lub w dalszych pismach przygotowawczych, niezależnie od tego, czy są ustnie powoływane na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę lub w kolejnym piśmie przygotowawczym składanym w toku rozprawy. W każdym wypadku sąd musi ocenić – z punktu widzenia normy zawartej w art. 6 § 2 KPC – czy nie nastąpiło spóźnienie w ich powołaniu. W ramach tej oceny należy uwzględnić każdorazowo, czy zachodziła obiektywnie rozumiana potrzeba powołania ich wcześniej, tj. w pozwie i pismach przygotowawczych. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody dopiero po dokonaniu dalszej oceny, czy nie występuje chociażby jedna z okoliczności wyłączających to pominięcie określonych w art. 207 § 6 KPC. Nie może ich pominać, jeżeli strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła twierdzeń i dowodów w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznawaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności (Kodeks postępowania cywilnego. T. K.. Art. 1–366 2016, wyd. 7).

W ocenie Sądu wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego złożony przez powoda reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika w piśmie ustosunkowującym się do pisma uzupełniającego sprzeciw pozwanych, było spóźnione i jego uwzględnienie spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy. Powód taki wniosek powinien najpóźniej złożyć w odpowiedzi na sprzeciw pozwanych wniesiony w elektronicznym postępowaniu upominawczym, tym bardziej, że pozwani w uzupełnieniu sprzeciwu powtórzyli w zasadzie swoje twierdzenia ze sprzeciwu wniesionego w (...).

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa w żaden sposób nie wskazała na jakiej podstawie domaga się czynszu w żądanej wysokości. Podano jedynie, że są zobowiązani do uiszczania z tego tytułu należności, nawet nie określając, że są to należności za bezumowne korzystanie.

Uzupełniając braki po (...) wskazano, że kwota dochodzona pozwem obejmuje odszkodowanie obliczone na podstawie ostatniej kwoty czynszu. Wówczas strona powodowa знаła już treść sprzeciwu.

Należy więc uznać, że strona powodowa w żadnym z powyższych uzasadnień nie określiła w jaki sposób obliczono wysokość opłaty za korzystanie z lokalu.

Złożenie wniosku o dowód z opinii biegłego byłby w tej sytuacji zasadny już w pozwie, a co najmniej w uzupełnieniu braków po (...).

Za bezsporne i przyznane należy uznać w sprawie to, że pozwani zamieszkują lokal przy ulicy (...) bez tytułu prawnego.

Sporne w przedmiotowej sprawie było natomiast to czy pozwani zalegają z zapłatą odszkodowania za bezumowne korzystanie i ewentualnie w jakiej wysokości miesięcznie takie odszkodowanie przysługuje powodowi.

W myśl art. 6 k.c., istnienie sporu między stronami, co do zasady, obliguje jedną z nich do udowodnienia faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Na podstawie art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c. ciężar dowodu spoczywa na stronie, która z określonych faktów wywodzi skutki prawne. Jeśli zatem powód powoływał się na zaistnienie

oznaczonych faktów, w tym na fakt, przysługującego mu względem pozwanego roszczenia o oznaczonej wysokości, zobowiązany był wskazać okoliczności, które uzasadniały żądanie zgłoszone w pozwie. Na stronie powodowej spoczywał więc ciężar wykazania tych okoliczności.

Powód w niniejszym postępowaniu dochodzi od pozwanych zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z przepisem art. 18 ust. 1 ustawy, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Wysokość wspomnianego odszkodowania ustala się zgodnie z regułą przewidzianą w przepisie art. 18 ust. 2 i odpowiada ono wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Decydująca w tym wypadku jest rynkowa wysokość czynszu, którą mógłby uzyskać właściciel, gdyby go wynajął.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził zasadności dochodzonego przez powoda roszczenia. Pozwani zaprzeczyli istnieniu zobowiązania zarówno co do wysokości jak i co do zasady. Wskazali, że wobec powoda za sporny okres nie posiadają żadnego zobowiązania, bowiem uiszczają opłaty terminowo w kwocie wskazanej w umowie najmu, a powód, na którym spoczywał ciężar dowodu nie wykazał by było inaczej. Sąd zgadza się stanowiskiem pozwanej K. K., że wykaz salda przedłożony przez powoda do pozwu, nie może stanowić w przedmiotowej sprawie samodzielnego dowodu na istnienie zobowiązania pozwanych w ustalonej przez powoda wysokości, a powód nie przedłożył żadnych innych dokumentów potwierdzających istnienie zobowiązania.

Oprócz braku wykazania samego istnienia roszczenia, powód nie wykazał również w jaki sposób obliczył kwotę odszkodowania za każdy miesiąc bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu. Decydująca w tym wypadku powinna być rynkowa wysokość czynszu, którą mógłby uzyskać powód, gdyby go wynajął. Powód zarówno pozwany jak i Sądowi nie przedstawił w jaki sposób wyliczył wysokość odszkodowania. Powód już przy wnoszeniu pozwu winien przedłożyć na poparcie swoich twierdzeń odpowiednie dokumenty bądź zawnioskować o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na tę okoliczność, co jednak uczynił z nieuzasadnionym opóźnieniem. Nie można również pominąć, że pozwani podnieśli w swoich stanowiskach, że lokal, z którego korzystają jest w złym stanie technicznym i jego wynajem przez powoda kwotę wyższą niż tę określoną w umowie najmu jest wysoce wątpliwa. Zły stan techniczny mieszkania potwierdzony został w orzeczeniu, które strony przedłożyły do sprawy wydanemu przez tutejszy Sąd w Wydziale VIII Cywilnym, utrzymanym przez Sąd Okręgowy (sygn.. VIII Ca 320/16).

Podkreślenia wymaga fakt, że sąd nie jest obowiązany zastąpić własnym działaniem beczynność strony, a skorzystanie przez sąd ze swojego uprawnienia do podjęcia inicjatywy dowodowej jest możliwe jedynie w szczególnych sytuacjach procesowych o wyjątkowym charakterze. Należy zatem wyraźnie podkreślić, że to strony procesu, a nie sąd, są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania i one wreszcie ponoszą odpowiedzialność za jego wynik. Na sądzie rozpoznającym sprawę nie spoczywa powinność zarządzania dochodzeń mających na celu uzupełnienie i wyjaśnienie twierdzeń stron oraz poszukiwanie dowodów na ich udowodnienie.

Reasumując Sąd uznał, że powództwo jest nieuzasadnione i orzekł o jego oddaleniu zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego a contrario.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w myśl zasady odpowiedzialności strony za wynik procesu, zasądzając od powoda na rzecz radcy prawnego M. S. reprezentującego z urzędu pozwaną K. K. kwotę 1.200 zł wraz z podatkiem VAT tytułem pomocy prawnej udzielonej z urzędu.