Sygnatura akt II C 474/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca Sędzia SR A. S.

Protokolant starszy sekretarz sądowy M. O.

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. Ł. – Zarządu Lokali Miejskich

przeciwko A. R.

o zapłatę kwoty 18.163,58 zł ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty

1. umarza postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty 2778,14 zł (dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt osiem złotych czternaście groszy);

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. obciąża powódkę na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 507,29 zł (pięćset siedem złotych dwadzieścia dziewięć groszy) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków.

Sygn. akt II C 474/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 kwietnia 2014 roku skierowanym przeciwko A. R., powódka Gmina Ł. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniosła o zasądzenie kwoty 18 163,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu podniesiono, iż przedmiotowe roszczenie dochodzone jest z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Wskazano, iż na dochodzoną pozwem kwotę składa się: należność główna w wysokości 14 886,25 zł za okres od 1 lipca 2010 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz odsetki ustawowe w kwocie 3 277,33 zł za okres od 16 lipca 2010 roku do dnia 31 stycznia 2014 roku.

(pozew k. 3-5, pełnomocnictwa k. 7-8)

W dniu 21 maja 2014 roku w niniejszej sprawie pod sygn. akt II Nc 424/14 wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz k. 18)

W dniu 16 czerwca 2014 roku pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwany zaprzeczył, iż zajmuje

przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, podniósł iż posiada aneks do umowy najmu z dnia 30 maja 2006 roku, który potwierdza istnienie umowy najmu pomiędzy nim a powodem. Ponadto pozwany zakwestionował zasadność i prawidłowość wyliczonego zadłużenia.

(sprzeciw k. 21-23)

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 3 września 2014 roku, powódka wskazała, iż stroną aneksu do umowy najmu przedłożonego przez pozwanego nie jest powód, a oddzielny podmiot – Wspólnota Mieszkaniowa C.(...)reprezentowana przez (...) sp. z o.o., z którym pozwany w 2001 roku zawarł umowę najmu dodatkowego pomieszczenia gospodarczego. Ponadto wskazano, iż rozliczenie należności z tytułu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego dokonane jest prawidłowo i stanowi ono rekompensatę za czynsz utracony w związku z brakiem możliwości wynajmowania zajętego lokalu innemu najemcy.

(pismo k. 30-31)

W dniu 19 kwietnia 2016 roku swój udział w sprawie zgłosił pełnomocnik pozwanego w osobie adwokata. Nie zajął jednak stanowiska w przedmiocie żądania pozwu ani nie zgłosił wniosku w przedmiocie kosztów procesu.

(pismo k. 140, pełnomocnictwo k. 141)

W piśmie z dnia 19 kwietnia 2016 roku powódka cofnęła powództwo co do kwoty 2 778,14 złotych ze zrzeczeniem się roszczenia, w tym w zakresie kwoty 2 681,07 zł z tytułu należności głównej oraz kwoty 97,07 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek.

Wyjaśniła nadto, że Zarząd Lokali Miejskich jest następcą prawnym jednostki budżetowej Administracji Zasobów Komunalnych Ł..

(pismo k.142-143, protokół rozprawy k. 153-156)

Na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2016 roku pozwany przyznał, iż wypowiedzenie umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego miało miejsce oraz, że został wydany wobec niego wyrok eksmisyjny.

(protokół rozprawy k. 155)

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Najemcą lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) była L. R.. Na skutek śmierci L. R. prawo najmu przedmiotowego lokalu nabył jej syn A. R..

(kserokopie: stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu k. 14, zaświadczenie k. 118)

Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 25 stycznia 2010 roku Administracja (...) Ł. (...) wypowiedziała A. R. stosunek prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), wskazując jako powód wypowiedzenia notoryjne uchylanie się od płatności należnego czynszu i znaczne zaległości czynszowe. Datę wypowiedzenia oznaczono na 28 lutego 2010 roku.

(kserokopia wypowiedzenia umowy najmu wraz z potwierdzeniem odbioru k. 150)

Wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, w sprawie o sygn. akt II(...), nakazał pozwanemu A. R. opróżnienie lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...).

(kserokopia odpisu wyroku k. 151)

Uchwałą Rady Miejskiej w Ł. nr (...)z dnia 20 stycznia 2016 r. utworzono z dniem 1 kwietnia 2016 roku jednostkę budżetową Zarząd Lokali Miejskich z siedzibą w Ł. jako następcę prawnego m.in. Administracji Zasobów Komunalnych Ł..

(uchwała nr XXIII/561/16 Rady Miejskiej w Ł. z dnia 20 stycznia 2016 r. k. 145, statut (...) k. 145-145v)

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd na podstawie wyszczególnionych powyżej dowodów z dokumentów i ich kserokopii - w oparciu o art. 308 kpc.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2016 r. Sąd oddalił wniosek dowodowy strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. czynszu jako spóźniony oraz wnioski pozwanego: o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka Z. S. i o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego księgowego, gdyż w braku inicjatywy dowodowej powódki, były one nieistotne dla rozstrzygnięcia /k.155/.

Powódka w piśmie złożonym na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2016 roku złożyła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. czynszów na okoliczność możliwego do uzyskania odszkodowania za zajmowanie przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego przez pozwanego w okresie od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku /k. 143/. Sąd ocenił przede wszystkim, iż uwzględnieniu tego wniosku strony powodowej sprzeciwia się treść art. 207 § 6 k.p.c., który stanowi, iż Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Zarządzeniem doręczonym pełnomocnikowi powódki w dniu 19 sierpnia 2014 roku /k. 35, k. 29/ udzielono mu terminu 2-tygodniowego do zgłoszenia wszelkich twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych pod rygorem ich pominięcia w dalszym toku procesu. W zakreślonym terminie powódka nie zgłosiła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. czynszów. Dopiero na ostatniej rozprawie takowy wniosek został zgłoszony, przy czym strona powodowa nie uprawdopodobniła, że wniosku tego nie zgłosiła bez swojej winy, jak również tego, że jego uwzględnienie nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Niewątpliwie przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na tym etapie postępowania znacznie przyczyniłoby się do przedłużenia postępowania. Wbrew twierdzeniu pełnomocnika powódki /k. 154/ pozwany w sprzeciwie nie wnioskował o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. czynszów, ale o biegłego z zakresu księgowości. Nawet jednak, gdyby pozwany takowy wniosek złożył, to w braku wniosku po stronie powodowej, nie zostałby on uwzględniony z uwagi na rozkład ciężaru dowodu w sprawie.

Wprowadzona od dnia 3.5.2012 r. zmiana art. 6 § 2 KPC nałożyła na strony i uczestników postępowania powinność (ciężar) takiego zachowania, aby postępowanie przebiegało szybko i sprawnie, gdyż podmioty procesu obowiązane są przytaczać wszystkie okoliczności faktyczne i dowody bez zwłoki (por. pkt III teza 3 uzasadnienia projektu ustawy z 16.9.2011 r., (...) sejmowy Nr (...), Sejm VI Kadencji). Z powinności tej, tj. wspierania postępowania, wynika ich obowiązek powoływania wszystkich twierdzeń i dowodów – w pismach oraz ustnie na posiedzeniach – w jak najwcześniejszej fazie postępowania, tj. w czasie, w którym jest to tylko możliwe, jeżeli wystąpi taka potrzeba wywołana przez powstającą sytuację procesową. Naruszenie tej powinności (ciężaru) wywołuje dla stron negatywne skutki procesowe, przede wszystkim określone w art. 207 § 6 KPC. /tak Komentarz do art. 207 KPC T. I red. Piasecki 2016, wyd. 7/G., opubl. L./

Sąd zważył co następuje:

Na wstępie wskazać należy, iż pełnomocnik powoda cofnął żądanie pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 2 778,14 złotych. Sąd w cofnięciu powództwa w tej części, nie dostrzegł podstaw do uznania, iż czynność ta narusza dyspozycję art. 203 § 4 k.p.c. Dlatego mając powyższe na względzie w punkcie 1 wyroku, Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 i 4 k.p.c., umorzył postępowanie w tym zakresie.

Podstawę roszczenia o zapłatę powódki stanowi przepis art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Zgodnie z treścią art. 225 k.c w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany względem właściciela rzeczy do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić pobrane pożytki, jak również uiścić wartości tych, których nie zużył. Przepis powyższy poprzez treść art. 230 k.c. ma zastosowanie do posiadacza zależnego, zgodnie bowiem z treścią przywołanego przepisu przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystania z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Przepis art. 230 k.c. ma zatem zastosowanie do stosunku pomiędzy właścicielem nieruchomości a posiadaczem zależnym, ale bez znaczenia pozostaje, czy zajęcie lokalu nastąpiło samowolnie, czy też posiadacz zajmuje go bezprawnie po zakończeniu stosunku umownego (Stanisław Rudnicki „Komentarz do kodeksu cywilnego Księga druga Własność i inne prawa rzeczowe", Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis).

Z kolei zgodnie z treścią art. 336 k.c. posiadaczem zależnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą, posiadaczem samoistnym zaś ten, kto włada rzeczą jak właściciel. Przy czym za posiadacza zależnego w rozumieniu art. 230 k.c. uważać należy takiego posiadacza, który wykonując władztwo nad rzeczą nie ma do tego odpowiedniego prawa skutecznego wobec właściciela (wyrok SN z dn. 1974.06.11;II CR 246/74; OSP 1976/2/29).

W przedmiotowej sprawie ostatecznie ustalono, iż pozwany zajmując lokal mieszkalny numer (...) usytuowany w budynku położonym przy ulicy (...) w Ł. władał przedmiotowym lokalem bez tytułu prawnego. Pozwany przyznał, że umowa najmu została wypowiedziana. Nie było też sporu w kwestii legitymacji powódki do żądania zapłaty odszkodowania.

Pozwany posiadając przedmiotowy lokal, nie uzurpował sobie jednak prawa do niego, nie traktował jak swojej własności. Brak zatem w jego świadomości elementu woli władania rzeczą jak właściciel, niezbędnego do przyjęcia istnienia posiadania samoistnego. Z tego względu uznać należało, iż A. R. był posiadaczem zależnym przedmiotowego lokalu.

Nie budzi wątpliwości również fakt, iż pozwany pozostawał posiadaczem zależnym w złej wierze. Pozwany, mając świadomość braku uprawnień do zajmowania przedmiotowego lokalu zajmował go jednak w okresie objętym pozwem.

Przepisy szczególne normujące relacje właściciela lokalu oraz osób go zajmujących, zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 roku, poz. 150), nie wyłączają stosowania poprzez art. 230 k.c. regulacji zawartej w art. 224–229 k.c. Wręcz przeciwnie, przepis art. 18 reguluje kwestię należnego właścicielowi odszkodowania za zajmowanie jego lokalu bez tytułu prawnego. Zgodnie z ust. 1, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Natomiast wysokość odszkodowania ustala się zgodnie z regułą przewidzianą w ust. 2. Odpowiada ono wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Nadto, jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego. Natomiast, art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów zgodnie, z którym osoby uprawnione do lokalu socjalnego, o ile sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł, precyzuje jedynie wysokość odszkodowania należnego w wypadku w nim wskazanym.

Konsekwencją naruszenia przez pozwanego obowiązku zwrotu lokalu powódce jest zatem zaistnienie po stronie właściciela uprawnienia żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy. Na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy).

Wyżej powołana regulacja kształtuje świadczenie z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego jako roszczenia odszkodowawczego. W tym zakresie obowiązują powoda ogólne zasady dowodowe przewidziane w Kodeksie cywilnym. Podstawową regułę dowodową ustanawia art. 6 kc, który stanowi, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Rezultatem przyjęcia powyższej zasady są regulacje zawarte w Kodeksie postępowania cywilnego dotyczące prowadzenia postępowania dowodowego. Zatem, to na stronie powodowej spoczywał obowiązek wykazania m.in. wysokości poniesionej szkody – udowodnienia wysokości czynszu, jaki powódka mogłaby uzyskać z tytułu najmu przedmiotowego lokalu.

Pozwany kwestionował w sprzeciwie roszczenie powódki także co do wysokości. Powódka tymczasem nie wykazała, że żądana przez nią tytułem odszkodowania kwota odpowiada wysokości czynszu, jaki mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że ciężar udowodnienia powyższych okoliczności spoczywał, zgodnie z treścią art. 6 k.c., na powódce. To ona bowiem wywodziła z nich skutki prawne. Przytoczone regulacje oznaczają, że ciężar udowodnienia twierdzenia o istnieniu określonego faktu spoczywa na twierdzącym nie na przeczącym. W myśl wyrażonej w cytowanym przepisie zasady, to strony mają dążyć do wyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy. Podstawowe reguły, rządzące postępowaniem dowodowym, wyraża również przepis art. 232 k.p.c., zgodnie z którym obowiązek wskazania dowodów, potrzebnych dla rozstrzygnięcia sprawy, obciąża strony, Sąd zaś wyposażony został w uprawnienie (a nie obowiązek) dopuszczenia dalszych jeszcze, nie wskazanych przez żadną ze stron dowodów, kierując się przy tym własnym rozeznaniem i oceną, czy zebrany w sprawie materiał jest - czy też nie jest - dostateczny do jej rozstrzygnięcia (art. 316 § 1 in principio k.p.c.) (por. m.in. wyrok SN z dnia 24 października 1996r., III CKN 6/96, OSNC 1997/3/29). Oznacza to, że Sąd, co do zasady, orzeka na podstawie dokonanej oceny twierdzeń i dowodów stron oraz, że może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę tylko wówczas, gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie jest wystarczający do jej rozstrzygnięcia. W przeciwnym razie Sąd nie ma obowiązku, a nawet nie jest uprawniony do prowadzenia dalszego postępowania dowodowego (por. m.in. wyrok SN z dnia 10 grudnia 1997 r., II UKN 394/97, OSNP 1998/20/614). W ten sposób wprowadzono dominację zasady kontradyktoryjności w procesie cywilnym, usuwając zasadę odpowiedzialności sądu za rezultat postępowania dowodowego, zachowując pewne uprawnienia sądu, ograniczono jego obowiązki. Innymi słowy dysponentami postępowania cywilnego są strony. To strony mają obowiązek dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i przedstawiać dowody (art. 3 k.p.c.). Ewentualne ujemne skutki nieprzedstawienia dowodu obciążają stronę, która nie dopełniła ciążącego na niej obowiązku.

Strona powodowa w niniejszej sprawie nie zgłosiła skutecznie (w odpowiednim terminie) wniosków dowodowych zmierzających do wykazania, że żądana przez nią tytułem odszkodowania kwota odpowiada wysokości czynszu, jaki mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Dowodem na tą okoliczność nie jest przedstawiona kartoteka z konta lokalu. Jest to jedynie dokument prywatny, z którego wynika, w jakiej wysokości powódka naliczała opłaty. Dopiero na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2016 roku pełnomocnik powódki wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w zakresie wyceny czynszu najmu, który to dowód mógł się przyczynić do udowodnienia spornych okoliczności.

Dopuszczenie przez sąd z urzędu dowodu, który dla strony uległ sprekludowaniu, powinno znajdować usprawiedliwienie w konkretnych okolicznościach sprawy, w przeciwnym, bowiem razie sąd naraża się na zarzut naruszenia prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP)." /tak K. Piasecki w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz opubl. w Legalis/. Takich usprawiedliwionych okoliczności w spóźnionym zgłoszeniu wniosku po stronie powódki w przedmiotowej sprawie nie stwierdzono. Powódka reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika,

powinna mieć świadomość nie udowodnienia mających znaczenie dla rozstrzygnięcia okoliczności, a także skutków zgłaszania wniosków dowodowych po terminie.

W związku z powyższym powództwo zostało oddalone jako nie udowodnione. Nie mogą bowiem stanowić podstawy zasądzenia wyłącznie twierdzenia powódki, nie znajdujące odzwierciedlenia w materiale dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie.

Sąd na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014 r. poz. 1025) w zw. z art. 98 k.p.c., Sąd obciążył powódkę na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 507,29 zł należną tytułem zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.