

Sygn. akt II C 604/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: sekr. sąd. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2018 roku, w Ł.

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. –Zarządu Lokali Miejskich

przeciwko P. J.

o zapłatę kwoty 2.804,06 zł

oddala powództwo.

Sygn. akt II C 604/17

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 28 sierpnia 2017 roku Gmina Ł. –Z. M. wniosła o zasądzenie od P. J. kwoty 1.911,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 1.223,30 zł od dnia 1 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 1.223,30 zł od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 688,55 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Wniosła także o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwana w okresie objętym pozwem zajmowała bez tytułu prawnego lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ulicy (...). Powódka wyjaśniła, że niniejszym pozwem dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu w okresie od 1 sierpnia 2010 roku do 7 października 2011 roku, na które składa się należność główna w kwocie 1.223,30 zł oraz odsetki za okres od dnia 11 sierpnia 2010 roku do 30 września 2015 roku w kwocie 688,55 zł.

(pozew k.2-3)

Postanowieniem z dnia 20 października 2017 roku Sąd ustanowił dla nieznanej z miejsca pobytu pozwanej P. J. kuratora do reprezentowania w niniejszym postępowaniu w osobie J. S.- pracownika Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi.

(postanowienie k.21-22)

W odpowiedzi na pozew kurator dla nieznanej z miejsca pobytu pozwanej P. J. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Kurator podniósł zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, iż w niniejszej sprawie ma zastosowanie trzyletni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c. W ocenie kuratora, termin przedawnienia roszczenia objętego pozwem upłynął przed dniem wytoczenia powództwa. Strona pozwana zakwestionowała również, aby

pozwana w okresie objętym pozwem zajmowała lokal mieszkalny numer (...) położony w Ł. przy ul. (...) bez tytułu prawnego. Nadto, kurator zarzucił, iż powódka nie wykazała, kiedy umowa najmu została stronie pozwanej wypowiedziana. Strona pozwana kwestionowała również wysokość dochodzonego rozszczenia podnosząc, iż załączony do pozwu wykaz zadłużenia przedmiotowego lokalu nie wskazuje na poszczególne składniki opłat czynszowych, do których poniesienia pozwana miała być zobowiązana.

(odpowiedź na pozew k.27)

W piśmie procesowym z dnia 8 grudnia 2017 roku pełnomocnik powódki wskazał, że powódka oponuje przeciwko podniesionemu przez stronę pozwaną zarzutowi przedawnienia, który w jej ocenie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Powódka jest bowiem jednostką budżetową, zarządzającą mieniem samorządu terytorialnego, która działa w interesie członków wspólnoty – mieszkańców Ł.. Wyjaśnił także, że pozwana pomimo opuszczenia lokalu nie zdała kluczy do lokalu, wobec czego konieczne stało się komisyjne otwarcie lokalu. Ponadto, pozwana pozostawiła swoje rzeczy w lokalu, sprawowała więc nad lokalem faktyczne władztwo, co wypełnia przesłanki bezumownego zajmowania lokalu.

(pismo procesowe pełnomocnika powódki k. 37-38)

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina Ł. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł..

P. J. była najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) na podstawie umowy najmu z dnia 13 lutego 2006 roku.

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 5 sierpnia 2008 roku Gmina Ł. wypowiedziała P. J. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł., ze skutkiem na dzień 30 września 2008 roku, ze względu na zaległości czynszowe. Przesyłka zawierająca pismo z dnia 5 sierpnia 2008 roku skierowane do pozwanej została zwrócona do nadawcy jako niepodjęta.

(dowód: kserokopia wypowiedzenia umowy najmu k.43, kserokopia koperty k.44)

Decyzją z dnia 8 sierpnia 2011 roku Prezydent Miasta Ł. orzekł o wymeldowaniu P. J. z pobytu stałego w Ł. przy ul. (...). W uzasadnieniu decyzji wskazano, że w toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że P. J. opuściła lokal ponad 5 lat temu.

(dowód: kserokopia decyzji k.11-13)

W dniu 30 sierpnia 2011 roku pracownicy Gminy Ł. Administracji (...) Ł. (...) dokonali komisyjnego otwarcia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł.. W lokalu tym znajdowały się meble pozwanej.

(dowód: kserokopia protokołu z otwarcia lokalu k.9-10)

W dniu 7 października 2011 roku powódka sporządziła protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł..

(protokół zdawczo-odbiorczy k.5-8)

P. J. nie uiszczała czynszu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ulicy (...) w Ł., w tym także w okresie od dnia 1 sierpnia 2010 roku do 7 października 2011 roku.

(okoliczność bezsporna)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na powołanych dokumentach i ich kserokopiach załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony. Sąd dał wiarę wskazanym dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd pominął zestawienie zaległości k.16 akt. Nie budzi wątpliwości, że wskazane zestawienie stanowi jedynie dowód z dokumentu prywatnego, którego moc dowodową określa przepis art.245 k.p.c., zgodnie z którym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. W konsekwencji, wskazane zestawienie nie stanowi dowodu na okoliczność tego, iż należne powódce odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu w okresie objętym pozwem opiewa na kwotę wskazaną w zestawieniu, lecz jedynie dowód tego, iż osoba podpisana pod zestawieniem złożyła oświadczenie w nim zawarte. Zaś, strona pozwana kwestionowała wysokość roszczenia dochodzonego pozwem. Natomiast, poza sporem stron pozostawał fakt zawarcia przez pozwaną umowy najmu lokalu mieszkalnego z powódką oraz komisyjnego otwarcia lokalu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

W niniejszej sprawie powódka dochodziła od pozwanej P. J. kwoty 1.911,85 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.223,30 zł od dnia 1 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 688,55 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł. za okres od dnia 1 sierpnia 2010 roku do 7 października 2011 roku.

Strona pozwana nie uznała powództwa, wносиła o jego oddalenie. Podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. Kwestionowała także wysokość roszczenia dochodzonego pozwem, a także zajmowanie lokalu przez pozwaną.

Problematyka płatności za korzystanie bez tytułu prawnego z lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach mieszkaniowych gminy, uregulowana została w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266). Zgodnie z art. 18 ust. 1 przywołanej ustawy, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Jak wynika z ust.2 art.18 powołanej ustawy, 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. Stosownie do przepisu ust. 3 art.18 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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.

Artykuł 18 ustawy o ochronie praw lokatorów reguluje kwestię należnego właścicielowi odszkodowania za zajmowanie jego lokalu bez tytułu prawnego i obowiązki gminy wobec właściciela w wypadku niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na podstawie wyroku sądowego. W art. 18 ust. 1 wskazanej ustawy została wyrażona ogólna zasada, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Charakter prawny odpowiedzialności przewidzianej w art. 18 ust. 1-3 ustawy o ochronie praw lokatorów, determinujący charakter roszczeń, budzi kontrowersje. W literaturze wyrażono pogląd, że istota przewidzianego w art. 18 ust. 1 i 2 powołanej ustawy świadczenia osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego na rzecz właściciela, mimo że mowa w tym przepisie o odszkodowaniu, bliższa jest raczej wynagrodzeniu za korzystanie

z rzeczy cudzej (art. 224-225 k.c.). Odszkodowawczy charakter ma zaś odpowiedzialność uregulowana w art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zdarzeniem wyrządzającym szkodę jest niemożność wykonania wyroku eksmisyjnego. Według innego zapatrywania, po ustaniu najmu powstaje z mocy prawa nowy stosunek prawny, wykazujący cechy zbliżone do umowy najmu - właściciel jest zobowiązany znieść korzystanie z jego lokalu, a lokator ma prawo w nim zamieszkiwać i zobowiązany jest płacić „odszkodowanie”, pełniące rolę czynszu. Natomiast, zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 roku (III CZP 121/07, OSNC 2008, nr 12, poz. 137), które Sąd Rejonowy podziela, odpowiedzialność, o której mowa w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów ma charakter odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu do niego tytułu prawnego, zmodyfikowaną w sposób przewidziany w tych przepisach, chyba że co innego zastrzeżono w umowie będącej źródłem tytułu prawnego do lokalu lub co innego wynika z ustawy. Z kolei, art.18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów ustanawia - według przytoczonej uchwały - szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego, płatnego okresowo wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu przez byłego lokatora.

Przepis art.18 ust.1 ustawy o ochronie jest przepisem szczególnym, zależnie od przyjętej koncepcji charakteru przewidzianej w nim odpowiedzialności, w stosunku, do przepisów regulujących generalne zasady odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.) i tzw. roszczeń uzupełniających (art. 224 i 225 k.c.). Wskazuje na to jego treść i lokalizacja w szczególnej w stosunku do Kodeksu cywilnego ustawie. Pogląd taki jest wyrażony również w literaturze. Rozwinięciem tego przepisu są jego ustępy drugi i trzeci. Przewidziane w art. 18 ust. 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów sposoby ustalenia odszkodowania zostały uregulowane odmiennie. Odszkodowanie należne właścicielowi lokalu na podstawie art. 18 ust. 2 wskazanej ustawy odpowiada czynszowi, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu. Chodzi więc o możliwy do uzyskania, w hipotetycznej sytuacji, w której lokal zostaje opróżniony, czynsz wolnorynkowy. Właściciel lokalu może ponadto żądać, jeżeli ustalone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa strat, odszkodowania uzupełniającego. Natomiast, inaczej kwestię ustalenia odszkodowania reguluje art.18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Osoby, o których mowa w tym przepisie, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Odszkodowanie ustalone w sposób określony w art. 18 ust. 3 wskazanej ustawy opłacają jednak osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego w okresie od uprawomocnienia się tego wyroku do chwili dostarczenia im lokalu socjalnego lub zamiennego (tak również Sądu Najwyższy w uchwale z dnia 6 grudnia 2012 roku, III CZP 72/12, OSNC 2013 rok, nr 6, poz. 71).

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, czy i kiedy w stosunku do pozwanej P. J. zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny przewidujący uprawnienie do lokalu socjalnego ani czy i kiedy przedstawiono pozwanej ofertę zawarcia umowy najmu takiego lokalu. W konsekwencji, podstawę prawną żądania powódki stanowił przepis art.18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. W rezultacie, odszkodowanie należne właścicielowi lokalu odpowiada czynszowi, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu, gdyby wynajął opróżniony lokal.

Dla merytorycznego rozstrzygnięcia kluczowe znaczenie miał podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia.

Zgodnie z art. 117 § 1 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne (§ 2 art. 117 k.c.). Na uwagę zasługuje przy tym fakt, iż od wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku nowelizującej Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321), Sąd bada kwestię przedawnienia tylko wówczas, jeżeli zarzut taki zostanie zgłoszony przez stronę. Istota przedawnienia polega na tym, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, powołując się na upływ tego czasu. Inaczej mówiąc, po upływie terminu przedawnienia wierzyciel zostaje ograniczony w możliwości dochodzenia swego prawa. W wyniku przedawnienia dłużnik uzyskuje prawo zgłoszenia zarzutu wyłączającego możliwość dochodzenia wykonania świadczenia (lub odszkodowania za szkody powstałe wskutek jego niewykonania lub nienależytego wykonania) przed sądem (państwowym lub arbitrażowym).

Uchylenie się od zaspokojenia przedawnionego roszczenia polega na odmowie spełnienia świadczenia z powołaniem się na upływ terminu przedawnienia.

Jak wynika z art. 120 § 1 k.c., bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata (art. 118 k.c.).

Przepis art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, stanowiący, iż osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest uiszczać, co miesiąc odszkodowanie za korzystanie z lokalu do dnia opróżnienia lokalu, nadaje owemu świadczeniu lokatora charakter okresowy. W konsekwencji, w doktrynie i judykaturze prezentowany jest pogląd, który Sąd Rejonowy podziela, iż świadczenie lokatora przewidziane w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, jako świadczenie okresowe, w świetle art. 118 k.c., przedawnienia się z upływem trzech lat (tak między innymi Adam Doliwa „Najem lokali. Komentarz.” 2010 rok, Roman Dzięczek „Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.”, Katarzyna Zdun –Załęska „Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz.” 2014 rok, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11, LEX nr 1243072 oraz z dnia 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/2012)

Zgodnie z ugruntowanym poglądem orzecznictwa, który Sąd Rejonowy podziela, roszczenia o odsetki za opóźnienie przedawniają się w terminie trzyletnim ustanowionym w art. 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe. Zaś, w wypadku, kiedy doszło do przedawnienia roszczenia, z którego wywodzą się odsetki - odsetki te, jako świadczenie akcesoryjne, ulegają przedawnieniu wraz z roszczeniem głównym (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 stycznia 2012 roku, I CNP 22/11, opubl. L.; Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 24 stycznia 2006 roku, I A Ca 795/05, OSA 2007 rok, Nr 5, poz. 15, str. 65; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 sierpnia 2005 roku, I CK 110/05, opubl. L.).

W przedmiotowej sprawie, powódka dochodziła należności za bezumowne korzystanie z lokalu okres od 1 sierpnia 2010 roku do 7 października 2011 roku. Pozew został wniesiony w dniu 28 sierpnia 2017 roku. Mając na uwadze powyższe, należało uznać, iż należność powódki z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres przed 28 sierpnia 2014 roku uległa przedawnieniu. Biorąc zatem pod uwagę, że roszczenia strony powodowej podlegały trzyletniemu przedawnieniu, podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia zasługiwał na uwzględnienie. W konsekwencji powództwo podlegało oddaleniu.

Strona powodowa wskazywała na sprzeczność poniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Powołany przepis ma charakter wyjątkowy i powinien być stosowany ze szczególną ostrożnością (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku dnia 24 kwietnia 1997 roku, II CKN 118/97, OSP 1998 rok, Nr 1, poz. 3).

Zasady współżycia społecznego to odrębne od norm prawnych reguły postępowania wiążące się ściśle z normami moralnymi oraz normami obyczajowymi.

Niewątpliwie należą do nich również dobre obyczaje obowiązujące w obrocie prawnym. W szczególności, u podstaw zakazu nadużycia prawa podmiotowego (zakazu postępowania niezgodnego z zasadami współżycia społecznego) leży zasada, według której nie wolno postępować w sposób sprzeczny z wywołanym przez siebie zaufaniem i dotychczasowym postępowaniem.

Domniemywa się, że korzystający ze swego prawa podmiotowego czyni to zgodnie z zasadami współzycia społecznego oraz społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. W konsekwencji, ciężar dowodu istnienia okoliczności faktycznych uzasadniających ten zarzut spoczywa na tym, kto ten zarzut podnosi. W przedmiotowej sprawie, ciężar udowodnienia nadużycia prawa podmiotowego przez pozwanego spoczywał na powódce. Tymczasem powódka nie wskazała ani nie udowodniła żadnych okoliczności wskazujących na to, że poniesienie przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia, do czego była uprawniona zgodnie ze zdaniem drugim art. 117 § 1 k.c., stanowiło nadużycie prawa, a w szczególności, że zostało w jakikolwiek sposób spowodowane działaniem strony pozwanej. Nie sprecyzowała jaka zasada współzycia społecznego miałaby zostać naruszona działaniem pozwanej ani że zasada taka funkcjonuje w powszechnie przyjętym w społeczeństwie systemie wartości.

Ponadto, zgodnie z art. 117 § 2 k.c. po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Zatem skorzystanie z tego zarzutu jest przejawem prawa podmiotowego dłużnika niweczącym prawo wierzyciela do zaspokojenia swojego roszczenia. Możliwość zastosowania art. 5 k.c. w stosunku do zarzutu przedawnienia istnieje, ale zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego może mieć zastosowanie wyłącznie w sytuacjach wyjątkowych. Podkreśla się, że niezbędne jest uznanie zachowania dłużnika za moralnie naganne. Chodzi przede wszystkim o przypadki nadużycia zaufania – gdy dłużnik wcześniej wywołał swoim postępowaniem u wierzyciela uzasadnione oczekiwanie spełnienia świadczenia (E. Gniewek, P. Machnikowski, Kodeks cywilny. Komentarz, Wydawnictwo C.H.BECK Warszawa 2016, str. 277-228). Terminy przedawnienia roszczeń służą zagwarantowaniu pewności obrotu prawnego i ewentualne uznanie zarzutu przedawnienia za naruszający art. 5 k.c. (zasady współzycia społecznego) mogłoby nastąpić tylko w razie powołania przez stronę powodową wyjątkowych okoliczności. W ocenie Sądu fakt, iż roszczenie dochodzone pozwem powstało prawie 6 lat (w latach 2010 - 2011) przed wniesieniem pozwu do Sądu, zaś pozew w przedmiotowej sprawie wniesiony został prawie 3 lata po upływie terminu przedawnienia, oznacza, że strona powodowa znacznie zwlekała ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. Fakt braku zapłaty za korzystanie z lokalu, pomimo wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...), a także wcześniejszy brak wpływów na konto przedmiotowego lokalu, skutkujący wypowiedzeniem umowy najmu, powinien być zaś sygnałem dla strony powodowej, aby podjąć odpowiednie starania w celu dochodzenia należności przed Sądem znacznie wcześniej tj. przed upływem terminu przedawnienia. Powódka posiada stałą obsługę prawną, nic zatem nie stało zatem na przeszkodzie, by powództwo z tytułu bezumownego korzystania z lokalu zostało wytoczone w odpowiednim czasie, przed upływem terminu przedawnienia. Natomiast, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie wynika, aby pozwana swym postępowaniem przed wytoczeniem powództwa wywołała u pozwanej uzasadnione oczekiwanie spełnienia świadczenia. W ocenie Sądu, wierzyciel, który tak długo zwleka z dochodzeniem należności przed Sądem nie może skutecznie powołać się na sprzeczność zarzutu przedawnienia z zasadami współzycia społecznego, skoro możliwość podniesienia takiego zarzutu jest wynikiem niepodjęcia przez niego w stosownym terminie odpowiednich działań. Nie można zaś przyjmować, że sam fakt skorzystania przez stronę pozwaną z przewidzianego w przepisach prawa cywilnego zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa. Pozwana w celu obrony swych praw skorzystała przysługującego jej zarzutu przedawnienia, do czego była uprawniona. Mając to na względzie, podniesiony przez stronę powodową zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez pozwaną należało uznać za chybiony.

Na marginesie należy również zauważyć, iż co prawda brak tytułu prawnego pozwanej do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) w okresie, którego pozew dotyczy, nie stanowił sporu pomiędzy stronami, to jednak w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, okres za jaki powódka domaga się odszkodowania nie pokrywa się z okresem rzeczywistego władania lokalem przez pozwaną. Zgodnie ze zgromadzonymi dowodami, pozwana po wypowiedzeniu umowy najmu nie wydała powódce spornego lokalu, co spowodowało konieczność jego komisijnego otwarcia w dniu 30 sierpnia 2011 roku. A zatem, od tego momentu powódka władała już spornym lokalem. W konsekwencji, żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu po tej dacie nie znajduje uzasadnienia. Albowiem, o ile w okresie wcześniejszym pozwana dysponowała lokalem, korzystała z niego przechowując w nim swoje meble, choć w nim nie zamieszkiwała, to od dnia 30 sierpnia 2011 roku lokal znajdował się już w dyspozycji powódki. Okoliczności tej nie zmienia fakt jednostronnego sporządzenia przez pracowników powódki protokołu zdawczo – odbiorczego dopiero w dniu 7 października 2011 roku. Jak wynika z art. 18 ust. 1 ustawy, chwilą,

do której na osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego spoczywa obowiązek uiszczenia odszkodowania jest chwila opróżnienia lokalu. Tymczasem powódka, mimo spoczywania na niej w tym względzie ciężaru dowodu, z mocy art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., nie tylko nie udowodniła, by pozwana korzystała z lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł. po 30 sierpnia 2011 roku, lecz sama wskazała, iż w tej dacie odzyskała władztwo nad lokalem.

Ponadto, strona powodowa nie udowodniła wysokości roszczenia dochodzonego pozwem. Strona pozwana kwestionowała jego wysokość. Zaś powódka, wbrew spoczywającemu na niej w tym zakresie ciężarowi dowodu, poza załączonym do pozwu zestawieniem, nie zgłosiła żadnych wniosków, aby wykazać wysokość należnego jej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Mając na uwadze powyższe, powództwo podlegało oddaleniu w całości.