

Sygn. akt I C 530/23

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2024 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Anna Lisowska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Judyta Masłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 marca 2024 roku

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko P. S., M. S.

o zapłatę

o r z e k a:

I. Oddala powództwo.

II. Odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu na rzecz powoda.

Sygn. akt I C 530/23

## UZASADNIENIE

Gmina P. w dniu 15 grudnia 2023 roku wytoczyła powództwo przeciwko P. S. i M. S. o zapłatę solidarnie kwoty 1 094,10 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i odszkodowania uzupełniającego za media i gospodarowanie odpadami komunalnymi za okres od 01.05.2023r. do 31.10.2023r. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwani pozostają w związku małżeńskim. Powódkę i matkę pozwanego – G. S. – łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P.. G. S. zmarła w dniu 24 kwietnia 2021 roku. W dniu 24 września 2021 roku pozwani zwrócili się do powódki z prośbą o przeprowadzenie ekspertyzy co do czasu ich przebywania w ww. lokalu, w celu wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej. Powódka w odpowiedzi poinformowała, iż brak jest osób mogących wstąpić w stosunek najmu po zmarłej. Pozwani zostali wezwani do wydania lokalu w terminie 14 dni, lecz wezwanie pozostało bezskuteczne. Do dnia dzisiejszego pozwani zajmują przedmiotowy lokal bezumownie. Z relacji sąsiadów wynika, że pozwani od kilku lat nie zamieszkują w tym lokalu. Nie wskazali oni powódce swojego nowego adresu pobytu i nie wydali kluczy od przedmiotowego lokalu, więc w każdym czasie mogą z lokalu tego korzystać. Dlatego ciąży na nich obowiązek uiszczenia na rzecz powódki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu i odszkodowania uzupełniającego za media i gospodarowanie odpadami komunalnymi. Kierowane do pozwanych wezwania do zapłaty pozostały bezskuteczne.

Powódka wskazała, że zadłużenie pozwanych za okres od 01.05.2023r. do 31.10.2023r. wynosi 1 094,10 złotych, w tym:

- 552 zł – odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu,

- 304,10 zł – odszkodowanie uzupełniające za media,

- 238 zł – odszkodowanie uzupełniające za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Na wniosek strony powodowej, zarządzeniem z dnia 19 stycznia 2024 roku Sąd Rejonowy w Piszcu ustanowił dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych kuratora w osobie P. M. będącej pracownikiem Sądu Rejonowego w Piszcu.

Kurator wniósł o oddalenie powództwa w całości.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Gmina P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w P.. Miesięczny czynsz za ten lokal w okresie od maja do października 2023 roku wyniósł 34 złote.

Gminę P. i G. S. łączyła umowa najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego.

Najemczyni G. S. zmarła 24 kwietnia 2021 roku.

Gmina P. ustaliła, iż brak jest osób mogących wstąpić w stosunek najmu po zmarłej i w związku z tym wezwała syna G. S. - P. S. i synową M. S. do dobrowolnego wydania ww. lokalu mieszkalnego. Wezwanie pozostało bezskuteczne. W związku z tym Gmina P. wystąpiła przeciwko P. S. i M. S. na drogę sądową i w dniu 26 października 2022 roku uzyskała wyrok eksmisyjny (sygn. akt I C 50/22). Do dnia dzisiejszego wyrok ten nie został wykonany.

Od grudnia 2022 roku P. S. i M. S. przestali uiszczać na rzecz Gminy P. należne za ww. lokal opłaty. Co najmniej od tego czasu nie zamieszkują oni w przedmiotowym lokalu.

(okoliczności bezsporne)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Podstawą prawną domagania się przez powódkę zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu stanowi art. 18 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r., poz. 1234 j.t.), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie te 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 (art. 18 ust. 2 cytowanej ustawy).

Odszkodowanie jakie powinna płacić osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego ustawa określa w odniesieniu do wysokości czynszu najmu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, gdyby mógł nim dysponować (gdyby został opróżniony). Chodzi tu o sytuację hipotetyczną, w której lokal zostaje opróżniony, a właściciel (gmina, inna jednostka samorządowa, Skarb Państwa lub państwowa osoba prawna, towarzystwo budownictwa społecznego, spółdzielnia mieszkaniowa, inny właściciel - osoba fizyczna lub prawna) w uwarunkowaniach prawnych, w jakich funkcjonuje, oraz realiach rynkowych (danej miejscowości, dzielnicy) miałby możliwość wynająć dane mieszkanie. Podobnie jak w przypadku czynszu, obowiązek uiszczania odszkodowania obciąża wspólnie wszystkie osoby, które wcześniej można było zakwalifikować jako lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Odszkodowanie to nie jest, „czystym” obowiązkiem naprawienia szkody, o jakich mówią przepisy księgi trzeciej kodeksu cywilnego. Obowiązek płacenia odszkodowania powstaje bowiem dlatego, że osoba zajmująca lokal czyni to nie posiadając tytułu do jego zajmowania. Decydujące znaczenie w ocenie, czy właścicielowi przysługuje odszkodowanie, ma jedynie fakt zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Roszczenie to może jednak kierować wobec osób, które faktycznie lokal ten w spornym okresie zajmowały.

W tym miejscu wskazać należy, iż w myśl ogólnej zasady wyrażonej w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W sprawach cywilnych rolą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

W ocenie Sądu strona powodowa nie udowodniła, że w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od 1 maja do 31 października 2023 roku, pozwani faktycznie zajmowali przedmiotowy lokal. Należy zważyć, że już w treści uzasadnienia pozwu powódka wskazała, że z relacji sąsiadów wynika, iż pozwani nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu od kilku lat. Potwierdzają to również ustalenia poczynione przez ustanowionego w sprawie kuratora dla nieznanych z miejsca pobytu pozwanych.

Konsekwencją ustalenia przez Sad, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwani nie zajmowali przedmiotowego lokalu mieszkalnego, jest oddalenie powództwa w całości.

Powódka przegrała proces, w związku z czym pozwani nie są zobowiązani na rzecz powódki poniesionych przez nią kosztów procesu.