

**Sygn. akt I C 11/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Halina Ostafińska-Kołącka

Protokolant: stażysta Ewelina Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2017 roku w Kwidzynie

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) S.A. w W.

przeciwko A. T., L. T. i M. T.

o zapłatę

powództwo oddała.

Sędzia Sądu Rejonowego

Halina Ostafińska - Kołącka

**Sygn. akt I C 11/17**

## UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. z siedzibą w W. w pozwie wniesionym przeciwko A. T., L. T. oraz M. T. domagał się zapłaty kwoty 1 312,98 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że dochodzona w niniejszej sprawie wierzytelność wynika ze zwłoki w zapłacie należności czynszowych na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), zawartej z pozwanym A. T., położonego w budynku nr (...) w miejscowości G.. Brak uiszczenia w/w opłat doprowadził do wypowiedzenia umowy najmu przez powoda, który jednocześnie wskazał, że pozwani w dalszym ciągu zajmują lokal bez tytułu prawnego. Powód podniósł, że w dniu 24 lutego 2010 r. Sąd Rejonowy w Kwidzynie wydał wyrok, na mocy którego nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie przedmiotowego lokalu. Kwota 1 312,98 zł obejmuje odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu za okres VI/2016 – IX/2016 r., obliczone na podstawie ostatniej kwoty czynszu, wraz ze skapitalizowanymi odsetkami ustawowymi, wg wykazu sald sporządzonego przez powoda. Jako podstawę prawną powód podał art. 18 ust. 1 i 2 ustawy „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego”.

Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Kwidzynie w dniu 9 grudnia 2016 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający żądanie pozwu (sygn. akt I Nc 4774/16).

Pozwani w sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty wnieśli o oddalenie powództwa w całości powołując się na bezzasadność roszczenia.

Pozwany A. T. zarzucił, że powód nie podpisał z żadnym z pozwanych umowy o wywóz śmieci czy dostawę wody. Oświadczył, że wszystkie opłaty bieżące opłaca wraz z czynszem. Przyznał, że za okres dochodzony pozwem, tj. od czerwca do września 2016 r. nie płacił żadnego czynszu ani odszkodowania. Pozwany nie otrzymał wezwania do zapłaty z (...), nie wiedział jaką kwotę miałby uiścić w ramach odszkodowania. Oznajmił, że gmina proponowała pozwanym lokal socjalny, z którego zrezygnowali z powodu braku wody i ogrzewania. Następnie pozwany A. T. wskazał, że nie wie czego dotyczy kwota 1 312,88 zł dochodzona pozwem, co składa się na tą sumę, gdyż kolej nie przedstawiła jednostkowego rozliczenia za każdy miesiąc, nie podała wykazu należności obejmującego składniki odszkodowania i sposobu jego wyliczenia. Ponadto A. T. przedstawił książeczkę najemców mieszkania (w styczniu 2017 r.), według której najemcy płacą 315 zł miesięcznie. Pozwany M. T. również zarzucił, że nie wie skąd wzięła się kwota dochodzona przez powoda. Zdaniem pozwanego nie sposób ustalić co składa się na kwotę odszkodowania, ile wynosi należność główna, a ile skapitalizowane odsetki. Oświadczył, że próbował porozumieć się z koleją w celu umówienia się na spotkanie, co spotkało się z odmową przedstawicieli powoda.

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Pismem z dnia 30 maja 2008 r. powód (...) S.A. z siedzibą w W. zawiadomił pozwanego A. T., że z dniem 11 lipca 2002 r. wstąpił on w stosunek najmu lokalu nr (...) w budynku nr (...) w miejscowości G..

Następnie pismem z dnia 8 września 2009 r. powód wypowiedział stosunek najmu lokalu pozwanym L. i A. T. ze skutkiem rozwiązania na dzień 31 października 2009 r. Wypowiedzenie to było spowodowane zwłoką z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Powód w w/w piśmie zaznaczył, że pozwani byli poinformowani o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego pismem z dnia 22 czerwca 2009 r.

W dniu 24 lutego 2010 r. Sąd Rejonowy w Kwidzynie wydał wyrok, w którym nakazał najemcom wydanie powodowi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w (...) jednocześnie wstrzymując wykonanie wyroku do czasu złożenia przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

( **dowód:** pismo zawiadamiające o wstąpieniu w stosunek najmu lokalu – k. 21, wypowiedzenie stosunku najmu lokalu – k. 23)

W dniu 2 listopada 2016 r. powód wezwał M. T., A. T., L. T. do zapłaty kwoty 1 312,98 zł wraz z należnymi odsetkami tytułem należności czynszowych w związku z korzystaniem z lokalu wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych powoda za okres VI/2016 – IX/2016 z terminem zapłaty 9 listopada 2016 r.

( **dowód:** wezwania do zapłaty – k. 27-29)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie w/w dokumentów, których prawdziwość strony nie kwestionowały. Stan faktyczny jest bezsporny.

Sąd uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Nie sposób ocenić na jakiej zasadzie powód wyliczył wysokość odszkodowania za okres czerwiec 2016 r. – wrzesień 2016 r. Na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2017 r. pozwani przedłożyli książeczkę najemcy, która jest dowodem na to, że płacą co miesiąc kwotę 315,00 zł. Ponadto powód nie przedłożył wykazu sald, na który powoływał się w uzasadnieniu pozwu. Art. 18 ust. 3 ustawy „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego”, stanowi, że „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”. Na mocy wyroku Sądu Rejonowego w Kwidzynie z 24 lutego 2010 r., Sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu, więc zgodnie z w/w przepisem najemcy powinni opłacać odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu. Jak wykazali pozwani, co miesiąc płacą czynsz, w którym zawarte są wszystkie opłaty bieżące.

Zaznaczyć trzeba, iż słuszne i zasadne były pozostałe zarzuty zgłoszone przez pozwanych w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Uwzględnienie tychże zarzutów skutkowało uznaniem, iż powód nie wykazał swojego żądania ani co do zasady, ani co do wysokości. Powód nie przedłożył wykazu sald, ani innych dokumentów uwiarygodniających jego stanowisko o braku zapłaty pozwanych. Nie przedstawił rozliczenia, w którym przedstawiłby wysokość należności głównej oraz wysokość skapitalizowanych odsetek ustawowych. Nie wiadomo jak powód obliczył należność (na wysokość 1 312,98 zł) oraz na jakiej podstawie dokonał obliczeń.

W tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z treścią przepisu art. 6 k.c. obowiązek udowodnienia faktów spoczywa na osobie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne. Wobec tego to na powodzie reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika ciążył obowiązek wykazania faktów uzasadniających jego roszczenia.

Zadaniem powoda było przede wszystkim przedstawienie umowy, z której wynikałyby zasady zajmowania lokalu mieszkalnego przez pozwanych, w tym wysokość kwoty czynszu lub innych opłat eksploatacyjnych, przedstawienie sposobu wyliczenia dochodzonej kwoty z rozliczeniem za poszczególne miesiące i za okres objęty pozwem. Powód jednak nie wykonał tego obowiązku. Co istotne nie ustosunkował się również do faktu, że pozwani od stycznia 2017 r. regulują opłaty za mieszkanie - zgodnie z książeczką opłat za mieszkanie otrzymaną przez powoda.

Przedstawienie wykresu należności było istotne również z tego względu, że pozwani zarzucali, że powód nie zawarł z nimi żadnych umów o wywóz śmieci czy dostawę wody.

Mając na względzie powyżej zaprezentowane okoliczności i rozważania Sąd oddalił powództwo w niniejszej sprawie jako nieudowodnione zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Istnienie jakiegokolwiek wierzycelności pomiędzy powodem a pozwaną budzi poważne wątpliwości.

W związku z powyższym Sąd na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) w zw. z art. 6 k.c. orzekł jak wyżej. Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na zasadzie art. 98 § 1 kpc. Powód jako strona przegrywająca sprawę nie ma podstaw prawnych do żądania kosztów postępowania sądowego od pozwanych.