

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 7 października 2014 r. powód B. Ż. wniósł o nakazanie pozwanej E. D. opróżnienia zajmowanego bezumownie lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanej E. D. kwoty 105.903,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty – z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w okresie od 1 lipca 2003 r. do 30 września 2014 r. Powód wskazał, że na w/w kwotę składają się należności za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu przez okres 135 miesięcy ( $71 \text{ m}^2 \times 10 \text{ zł} \times 135 \text{ miesięcy} = 95.850 \text{ zł}$ ) oraz odsetki ustawowe za zwłokę od tych należności (w łącznej kwocie 12.386,20 zł należne na dzień 28 sierpnia 2014 r.). Powód wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych. (pozew –k.2-4)

Postanowieniem z dnia 20 października 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wyłączył żądanie zapłaty kwoty 105.903,60 zł do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia i w tym zakresie stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową oraz sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Łodzi, jako właściwemu. (postanowienie –k.13)

Pismem z dnia 22 grudnia 2014 r. powód zmodyfikował swoje żądanie wnosząc o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej E. D. kwoty 106.575 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. w okresie od 1 października 2011 r. do 30 listopada 2014 r. Powód wskazał, że na w/w kwotę składają się: należności za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu przez okres 38 miesięcy ( $1.800 \text{ zł} \times 38 \text{ miesięcy} = 68.400 \text{ zł}$ ), odsetki ustawowe za zwłokę od tych należności w łącznej kwocie 13.175,80 zł należne na dzień 16 grudnia 2014 r. oraz odszkodowanie w kwocie 25.000 zł za szkody wywołane dewastacjami budynku przy ul. (...), dokonywanymi przez pozwaną w okresie bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w okresie od 1 lipca 2003 r. do 30 września 2014 r. Powód wniósł ponadto o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kwoty po 1.800 zł miesięcznie z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z w/w lokalu mieszkalnego w okresie od 1 grudnia 2014 r. do dnia opuszczenia lokalu z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty. (pismo –k.20-22 odwrót)

W piśmie z dnia 3 lutego 2015 r. powód wskazał, że wnosi o zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 106.575 zł (pkt. 1 pozwu) od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, natomiast od kwoty po 1.800 zł miesięcznie (pkt. 2 pozwu) od 1 dnia każdego miesiąca po 31 grudnia 2014 r. (pismo –k.36)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwana zakwestionowała roszczenie z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i jego wysokość. Pozwana wskazała, że strony łączył stosunek najmu, który nie został wypowiedziany, a zatem trwa nadal. Pozwana podniosła ponadto zarzut przedawnienia w zakresie roszczeń za okres sprzed stycznia 2012 r. Pozwana podniosła ponadto zarzut sprzeczności pozwu z zasadami współzycia społecznego. (odpowiedź na pozew –k.42-46)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Właścicielem i zarządcą posesji przy ul. (...) w okresie od 15 października 1957 r. był K. S., który pełnił te obowiązki do dnia 12 grudnia 1978 r., czyli do dnia śmierci. Od dnia 1 stycznia 1979 r. obowiązki zarządcy przedmiotowej nieruchomości objął powód B. Ż.. Powód jest obecnie współwłaścicielem nieruchomości w 1/2 części. W toku jest postępowanie z wniosku powoda o zasiedzenie drugiej połowy nieruchomości. (okoliczności bezsporne, pismo (...)k.103, zeznania świadka B. T. – protokół k.108, czas nagrania 00:27:57-00:44:50)

Pozwana E. D. zamieszkuje w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. od 1968 roku do chwili obecnej. (okoliczność bezsporna)

Najemcą lokalu nr (...) w domu przy ul. (...) była M. O. (1), która zmarła w dniu 28 września 1970 r. Po jej śmierci w prawo najmu wstąpili: jej syn J. O., jej synowa D. O. (rodzice pozwanej) oraz jej wnuki M. O. (2), M. (...) (obecnie D. - pozwana). (zaświadczenie –k.49, okoliczności bezsporne)

Ojciec pozwanej zamieszkiwał w lokalu do swojej śmierci w 1994 r. Matka pozwanej wyprowadziła się z lokalu w 1996 r. Obecnie pozwana zajmuje lokal wraz z mężem i dwójką dzieci. (zeznania pozwanej –k.107 odwrót, czas nagrania 00:15:55-00:19:44, k.110, czas nagrania 01:45:46)

Powód nigdy nie zawarł z pozwaną pisemnej umowy najmu. (okoliczność bezsporna)

Do końca 2002 r. pozwana płaciła czynsz według stawki ustalonej przez powoda, bezpośrednio do rąk powoda w jego mieszkaniu. (zeznania świadka J. D. – protokół k.109, czas nagrania 01:20:30-01:27:46, zeznania pozwanej – protokół k.107 odwrót, czas nagrania 00:19:44-00:22:40, protokół k.110, czas nagrania 01:45:56)

W dniu 20 grudnia 2002 r. powód skierował do pozwanej pismo informujące, że z dniem 1 stycznia 2003 r. ulegają zmianie dotychczasowe stawki wysokości czynszu (2,80 zł za 1 m<sup>2</sup>). Nowa stawka wysokości czynszu wynosić miała 5 zł za 1 m<sup>2</sup>, co dla lokalu nr (...) stanowi 5 zł x 71 m<sup>2</sup> czyli sumę 355 zł. (pismo wraz z dowodem nadania –k.7)

Pismem z dnia 7 stycznia 2003 r. pozwana zwróciła się do powoda o wyjaśnienie: kto administruje kamienicą przy ul. (...) i na jakiej podstawie, komu i w jaki sposób należy zgłaszać awarie i problemy dotyczące budynku, kto jest upoważniony do pobierania opłat czynszowych i na jakiej podstawie, wskazanie konta bankowego dla dokonywania opłat czynszowych. (pismo wraz z dowodem nadania –k.50)

Kolejnym pismem z tej samej daty pozwana poinformowała, że nie uznaje podwyżki czynszu jako skutecznej gdyż nie została ona uzgodniona i zaakceptowana przez innych współwłaścicieli domu przy ul. (...). Pozwana poinformowała, że zamierza opłacać czynsz w dotychczasowej wysokości. (pismo wraz z dowodem nadania –k.51)

W okresie styczeń – sierpień 2003 r. pozwana płaciła czynsz przekazami pocztowymi na adres powoda według stawki nieuwzględniającej podwyżki dokonanej przez powoda. Od sierpnia 2003 r. pozwana nie płaciła czynszu. (zeznania świadka J. D. – protokół k.109, czas nagrania 01:20:30-01:27:46, zeznania pozwanej – protokół k.107 odwrót, czas nagrania 00:19:44-00:22:40, protokół k.110, czas nagrania 01:45:56)

Pozwana wykonywała remonty i naprawy wewnątrz zamieszkiwanego przez siebie lokalu. (okoliczność bezsporna)

Powód zarządzał nieruchomością do 2002 r.- zbierał czynsze od wszystkich lokatorów. Po 2002 r., kiedy lokatorzy przestali płacić czynsze, powód zaprzestał administrowania nieruchomością. Pod koniec 2003 r. powód przestał pojawiać się na nieruchomości, nie zostawiając aktualnego adresu, ani numeru konta do wpłacania czynszu. Okazało się, że kamienica jest zadłużona wobec gazowni i przedsiębiorstwa wodociągowego. Lokatorzy uregulowali zadłużenie w wodociągach, do chwili obecnej samodzielnie płacą za zużycie wody w całej nieruchomości. Obecnie w nieruchomości są trzy zamieszkałe lokale- lokal pozwanej, lokal J. R. oraz lokal B. T., która jest współwłaścicielką nieruchomości. Obecnie nikt z lokatorów nie płaci czynszu za swój lokal. (zeznania świadka B. T. – protokół k.108, czas nagrania 00:31:23-00:35:01, zeznania świadka J. R. – protokół k.108 odwrót, czas nagrania 00:50:13-01:05:41, zeznania świadka J. D. – protokół k.109, czas nagrania 01:20:30-01:27:46)

Lokatorzy nie dokonują dewastacji instalacji gazowej i wodociągowej. W budynku zdarzały się zalania, ale kanalizacja nie była remontowana od 70 lat. Powód odciął ogrzewanie w związku z czym lokatorzy założyli na własną rękę, bez zgody powoda, ogrzewanie alternatywne. Lokatorzy wymienili grzejniki bo stare były pozatykane. (zeznania świadka B. T. – protokół k.108 odwrót, czas nagrania 00:35:01-00:44:50, zeznania świadka J. R. – protokół k.108 odwrót, czas nagrania 00:50:13-01:01:04)

W dniu 20 sierpnia 2014 r. powód skierował do pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty kwoty 105.903,60 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. w okresie od 1 września 2003 r. do 31 sierpnia 2014 r. w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. (wezwanie do zapłaty –k.5, dowód doręczenia –k.26)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo jest bezzasadne i podlega oddaleniu.

Podstawę prawną do żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego stanowi 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 treścią tego przepisu, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie takie powinno odpowiadać wysokości czynszu, który właściciel mógłby otrzymać za wynajem lokalu przez okres, podczas którego trwania lokal zajmowany jest bez tytułu prawnego.

Wbrew twierdzeniom powoda pozwana nie zamieszkuje w lokalu nr (...) znajdującym się w budynku przy ul. (...) w Ł. bez tytułu prawnego. Faktycznie, pozwana nie podpisała z żadnym z właścicieli nieruchomości umowy najmu, nie przesądza to jednak o braku tytułu prawnego do korzystania z lokalu.

Z chwilą wejścia w życie w dniu 12 listopada 1994 r. ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych stosunki najmu lokali w budynkach objętych zakresem zastosowania tej ustawy mogły być nawiązywane jedynie w drodze umowy (art. 6 ustawy). Ustawa ta jednak nie wymagała szczególnej formy dla zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, zgodnie zatem z jej art. 1 ust. 2 zastosowanie w kwestii formy umów najmu znajdowały właściwe przepisy kodeksu cywilnego. Według zasady wynikającej z art. 60 KC oświadczenia woli zmierzające do zawarcia umowy najmu mogą być wyrażone w dowolny sposób, również w sposób dorozumiany, co zostało potwierdzone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r. (III CZP 62/97, OSNC 1998 nr 6 poz. 91). Możliwość zawarcia umowy najmu bez zachowania formy pisemnej potwierdza też treść art. 660 KC, zgodnie z którym umowę najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok, nie zawartą na piśmie poczytuje się za zawartą na czas nieoznaczony.

W ocenie Sądu zachowanie stron wobec siebie pozwala na przyjęcie, że po śmierci ojca pozwanej i wyprowadzeniu się z lokalu jej matki, strony zawarły umowę najmu w sposób dorozumiany. Powód traktował pozwaną jak najemcę lokalu, przyjmował od niej osobiście czynsz, opłaty za wodę i ogrzewanie oraz wywóz śmieci. W 2002 r. powód skierował do pozwanej pismo informujące o podwyżce czynszu, co jednoznacznie przesądza o uznaniu przez powoda, że pozwanej przysługuje prawo najmu lokalu. Powód nigdy nie skorzystał z możliwości przewidzianej w art. 64 ustawy o najmie lokali tj. nie wytoczył przeciwko pozwanej powództwa o nakazanie opróżnienia lokalu przez osoby zajmujące go bez tytułu prawnego w dniu wejścia w życie ustawy.

Zatem należało przyjąć, że strony łączył stosunek najmu, pomimo braku pisemnej umowy. Należy dodać, że gołosłowne i nieudowodnione są twierdzenia powoda, że proponował pozwanej zawarcie pisemnej umowy najmu, a pozwana odmawiała.

Do chwili zamknięcia rozprawy powód nie dokonał wypowiedzenia umowy najmu w trybie przewidzianym w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, a więc stosunek najmu nie ustał.

Powyższe okoliczności przesądzają o bezzasadności powództwa o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, bez potrzeby odnoszenia się do pozostałych zarzutów pozwanej. Na marginesie można jednak wskazać, że bezzasadny był zarzut braku legitymacji czynnej powoda, ponieważ powód jest współwłaścicielem nieruchomości, a dochodzenie roszczeń objętych pozwem jest czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 KC.

Niezależnie od powyższego należy też dodać, że powód w żaden sposób nie udowodnił wysokości dochodzonego roszczenia, która była przez pozwaną kwestionowana.

Całkowicie nieudowodnione zostało również roszczenie o odszkodowanie za rzekomą dewastację budynku przy ul. (...), której miała dopuścić się pozwana. Powód nie udowodnił ani okoliczności, że pozwana dopuściła się jakiegokolwiek dewastacji, ani że na jej skutek poniósł straty w wysokości dochodzonej pozwem.

Postępowanie sądowe opiera się na zasadzie kontradyktoryjności. Obowiązek wskazania dowodów obciąża zatem strony, na których spoczywa odpowiedzialność za wynik procesu cywilnego. Zasada ta znajduje wyraz w art. 232 KPC, zgodnie z którym strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd jedynie może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa zatem na stronach (art. 3 KPC), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 KPC) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 KC). Dodać należy, iż powód, który w sprawie był reprezentowany przez pełnomocnika działającego na podstawie stałego stosunku zlecenia (art. 87 par. 1 KPC), nie będącego adwokatem ani radcą prawnym, został pouczony na rozprawie o obciążających go obowiązkach dowodowych.

Wobec powyższego powództwo podlegało oddaleniu w całości.