

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 705/13 z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko M. P. (1) i M. P. (2) o zapłatę: 1. umorzył postępowanie co do żądania zapłaty 1.566,68 zł, 2. zasądził solidarnie od M. P. (1) i M. P. (2) na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 28,63 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty, 3. oddalił powództwo w pozostałej części.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na ustaleniach i wnioskach, z których najistotniejsze elementy przedstawiają się następująco:

Powoda, jako właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 7b z M. P. (1). Wspólnie z M. P. (1) we wskazanym lokalu o powierzchni 42,17 m² zamieszkiwała jej córka M. P. (2). Z uwagi na to, że najemca nie regulował opłat czynszowych wyrokiem z dnia 23 lipca 2008 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 162/08 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzeczono eksmisję osób zajmujących lokal z jednoczesnym ustaleniem dla nich uprawnienia do lokalu socjalnego, który do chwili obecnej nie został wskazany. Wobec powyższego pozwane nadal zajmują przedmiotowy lokal i nie uiszczają w całości należnych opłat. W toku postępowania pozwane dokonały kolejno dwóch wpłat: w dniu 30 stycznia 2013 roku kwoty 1.000 złotych tytułem zaległości (z czego powód kwotę 366,68 złotych zarachował na poczet należności za okres od sierpnia do grudnia 2012 roku) oraz w dniu 30 lipca 2013 roku kwoty 1.200 złotych tytułem zaległości za okres od sierpnia do grudnia 2012 roku.

W oparciu o tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy zważył, iż na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. nr 71, poz. 733 ze zm.) powód może dochodzić od pozwanych odszkodowania odpowiadającego wysokości czynszu jaki mógłby uzyskać z tytułu najmu. Ponadto na podstawie art. 18 ust. 1 i 3 w zw. z art. 9 ust. 5 wskazanej ustawy powód może także dochodzić od pozwanych odszkodowania w postaci kosztów dostaw wody oraz wywozu nieczystości stałych i ciekłych. Sąd meriti uznał, iż powód nie udowodnił, iż w okresie od sierpnia do grudnia 2012 roku mógłby uzyskać stawkę czynszu w wysokości 11 złotych za m² z tytułu najmu przedmiotowego lokalu, zatem należy przyjąć stawkę uznaną przez pozwane w wysokości 7 złotych za m². Tym samym miesięczne odszkodowanie należne powodowi wynosi 295,19 złotych (42,17 x 7 złotych). Po zarachowaniu zaś na poczet należnego odszkodowania dwóch wpłat dokonanych przez pozwane w dniu 30 stycznia 2013 roku oraz dniu 30 lipca 2013 roku, Sąd I instancji zasądził na rzecz powoda kwotę 28,63 złotych, w pozostałej zaś części oddalił powództwo. Sąd Rejonowy nie uznał także za udowodnione roszczenia powoda o odszkodowanie w postaci kosztów dostaw wody oraz wywozu nieczystości stałych i ciekłych i oddalił roszczenie w tej części w całości. Wobec zaś cofnięcia powództwa odnośnie żądania kwoty 1.566,68 złotych Sąd I instancji umorzył w tym zakresie postępowanie, na podstawie art. 355 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł powód, zaskarżając je w części tj. w zakresie kwoty 1.226,77 złotych. Skarżący zarzucił, iż z tytułu najmu przedmiotowego lokalu mógłby uzyskać czynsz w wysokości 11 złotych za m², gdyż jest to stawka obowiązująca dla nieruchomości należących do powodowej Spółki, przyjęcie zaś czynszu na poziomie 7 złotych za m² stawia pozwane w pozycji uprzywilejowanej w stosunku do innych lokatorów, którzy ponoszą wyższe opłaty z tytułu najmu. Powód podniósł także, iż wyrok w sprawie sygn. akt I C 526/12, w którym Sąd przyjął wyższą stawkę czynszu, dotyczy zasady określania odszkodowania i nie ma na to wpływu okres jakiego dotyczy. Apelujący zarzucił ponadto, iż Sąd Rejonowy w sposób nieprawidłowy przyjął, iż powód nie udowodnił roszczenia o odszkodowanie w postaci kosztów dostaw wody oraz wywozu nieczystości stałych i ciekłych, gdyż w załączonej do pozwu z dnia 28 stycznia 2013 roku informacji dotyczącej ustalenia stawek za dostawę wody, odprowadzenie ścieków oraz wywóz śmieci wskazał wysokość tych stawek, które są niezależne od właściciela nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zaskarżone orzeczenie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego. Powyższe ustalenia Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne, uznając za zbędne powielanie ich w treści niniejszego uzasadnienia.

Za bezskuteczny należało uznać podniesiony przez skarżącego zarzut, iż z tytułu najmu lokalu nr 7b przy ulicy (...) w Ł. powód mógłby uzyskać czynsz w wysokości 11 złotych za m². Przypomnieć należy, iż w polskim postępowaniu cywilnym, mającym charakter procesu kontradyktoryjnego, w myśl art. 6 k.c., którego procesowym odpowiednikiem jest art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie wywodzącej z danego faktu skutki prawne. To strona, poprzez swoje aktywne działania, którym jest między innymi wskazywanie dowodów, ma udowodnić fakty, z których wywodzi skutki prawne. Oznacza to, iż ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania spoczywa wyłącznie na powodzie.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, iż niewystarczające było przedstawienie przez powoda w piśmie procesowym z dnia 5 września 2013 roku (k. 68-69) cen najmu innych należących do niego mieszkań i na tej podstawie ustalenie jakby średniej stawki 11 złotych za m², albowiem przedstawione oferty najmu mieszkań dotyczyły mieszkań o różnej atrakcyjności ze względu na wyposażenie, gdzie nie uwzględniano również aktualnego stanu technicznego. Są to okoliczności, które niewątpliwie miałyby wpływ na wartość stawki czynszu najmu, a w niniejszej sprawie przyjęcie i wyliczenie średniej stawki byłoby zbyt dowolne i nie miałyby odniesienia w konkretnych okolicznościach do tego właśnie stanu faktycznego. Zdaniem Sądu Okręgowego dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości czynszu najmu lub też udowodnienie wysokości stawki czynszu poprzez wskazanie konkretnych przypadków, kiedy określone osoby zainteresowane, chciałyby dokonać najmu tego właśnie lokalu za określoną cenę, byłoby właściwym dowodem na okoliczność udowodnienia wysokości dochodzonego żądania. Tego typu wniosków dowodowych jednakże skarżący nie zgłosił.

Nie trafny jest także zarzut apelacji, iż poprzez załączenie do pozwu z dnia 28 stycznia 2013 roku informacji o zmianie stawek za dostawę wody i odprowadzanie ścieków (k. 7) powód udowodnił swoje roszczenie o odszkodowanie w postaci kosztów dostaw wody oraz wywozu nieczystości stałych i ciekłych. Fakt wystawienia dokumentu przez określoną stronę postępowania nie przesądza bowiem jeszcze o walorze dowodowym takiego dokumentu, zwłaszcza gdy, tak jak miało to miejsce w rozpoznawanej sprawie, dokument ten jest wyłącznie dokumentem prywatnym stanowiącym własne wyliczenia strony. Nadmienić należy, iż powód nie wyjaśnił, w jaki sposób wskazane stawki zostały przez niego wyliczone. Nie przedstawił żadnych dokumentów pochodzących bezpośrednio od dostawców mediów za okres, którego dotyczyło żądanie pozwu, wykazujących wartość dostarczonych mediów. Nadto powód nie udowodnił czy rzeczywiście koszty te poniósł. W tym miejscu podkreślić trzeba, że pozwane, które zajmują lokal bez tytułu prawnego, nie mają obowiązku pokrywania zaliczek na media, lecz są zobowiązane do zapłaty odszkodowania, jakie powód poniósł w związku z uiszczeniem należności za media, z których korzystały. W sytuacji, gdy wysokość szkody była sporna, to ciężar jej udowodnienia obciążał powoda. Wyliczenie przedstawione przez powoda w niniejszej sprawie nie poddawało się jakiegokolwiek weryfikacji. Jeżeli zatem powódka nie przedstawiła, poza wskazanym wyżej dokumentem prywatnym, jakiegokolwiek dokumentacji, chociażby w postaci umów z dostawcami mediów, faktur, to należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż apelujący nie udowodnił swojego żądania także w odniesieniu do wysokości dostawy mediów i w tym też zakresie powództwo podlegać musiało oddaleniu.

Niewłaściwa jest także argumentacja skarżącego jakoby wyrok w sprawie sygn. akt I C 526/12 dotyczył zasady określania odszkodowania i miał zastosowanie do wszystkich okresów. Przywołane przez skarżącego orzeczenie nie może stanowić gotowego rozstrzygnięcia dla Sądu poprzez określenie w sposób sztywny, nie podlegający weryfikacji, wysokości stawki czynszu. Powszechnie wiadomo, że wysokość czynszu zależy od rozmaitych czynników, zmiennych w czasie, takich jak np.: sytuacja na rynku nieruchomości, stan techniczny i wyposażenie lokalu, bezpośrednie sąsiedztwo. W myśl zaś art. 316 § 1 k.p.c. sąd wydając wyrok bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili

zamknięcia rozprawy. Mając zatem na uwadze, iż przywołane przez skarżącego orzeczenie dotyczy zupełnie innego okresu rolą Sądu I instancji było określenie wysokości czynszu jaki powód mógłby uzyskać z tytułu najmu za okres objęty powództwem w niniejszej sprawie.

Reasumując powód nie podołał obowiązkowi wykazania wysokości szkody, niemniej jednak ze względu na to, iż pozwane uznały stawkę w wysokości 7 złotych za m² Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że stawka ta winna stanowić podstawę do wyliczeń należności powoda.

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności zarzutów sformułowanych w apelacji oraz nieujawnienia okoliczności, które winny być uwzględnione w toku postępowania drugoinstancyjnego z urzędu, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c., jako bezzasadną.