

Sygn. akt: I C 368/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 sierpnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSR Agnieszka Pręcerek |
| Protokolant: | st. sekretarz sądowy Wioletta Przybylska |

po rozpoznaniu w dniu 09 sierpnia 2017 r. w Lidzbarku Warmińskim

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko E. K., J. K., P. K. (1), A. K. (1), P. K. (2), H. K. (1), I. K.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

1. nakazuje pozwanym E. K., P. K. (2), H. K. (1), A. K. (1), I. K., J. K. reprezentowanego przez matkę I. K., P. K. (1), reprezentowanego przez matkę I. K. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ulicy (...) i wydanie go powódce Gminie O.;
2. przyznaje pozwanym I. K., H. K. (1), małoletniemu J. K. reprezentowanego przez matkę I. K., małoletniemu P. K. (1), reprezentowanego przez matkę I. K., prawo do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie opróżnienia lokalu opisanego w punkcie 1 do czasu złożenia pozwanym I. K., H. K. (1), małoletniemu J. K. reprezentowanego przez matkę I. K., małoletniemu P. K. (1), reprezentowanego przez matkę I. K., przez Gminę O. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;
3. zasądza od pozwanych E. K., P. K. (2), H. K. (1), I. K., J. K. reprezentowanego przez matkę I. K., P. K. (1), reprezentowanego przez matkę I. K. na rzecz powódki Gminy O. kwotę 9.420,41 zł (dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia złotych 41/100) z tym, że spełnienie tego świadczenia przez któregokolwiek z pozwanych zwalnia pozwanych z zobowiązania wobec powódki ;
4. oddala powództwo co do zapłaty kwoty 9.420,41 zł w stosunku do pozwanego A. K. (1);
5. zasądza od pozwanego E. K., P. K. (2), H. K. (1), I. K. na rzecz powoda Gminy O. kwotę 3.072 zł (trzy tysiące siedemdziesiąt dwa złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
6. odstępuje od obciążania małoletnich J. K. i P. K. (1) kosztami procesu;
7. stwierdza, że wyrok jest zaoczny w stosunku do pozwanych E. K., P. K. (2), H. K. (1);
8. wyrokowi w punkcie 1 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do pozwanych E. K., P. K. (2);
9. wyrokowi w punkcie 3 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

SSR Agnieszka Pręcerek

Sygn. akt I C 368/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o nakazanie pozwanym H. K. (1), H. K. (2), J. K., P. K. (1), I. K., A. K. (1) i P. K. (2), aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w O. oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 9.420,41 zł.

W uzasadnieniu wskazała, że powódka jest właścicielką lokalu numer (...) położonego w O. przy ulicy (...). Pozwani, którym uprawnienie do lokalu wygasło, nadal zamieszkują w tym lokalu bez tytułu prawnego. Jednocześnie powódka wskazała, że dochodzi zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 9.420,41 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 1 marca 2011 do 1 września 2014 r. wraz z skapitalizowanym odsetkami w wysokości 1.388,76 zł oraz kosztami upomnień w kwocie 8,80 zł.

Pozwana I. K.- przedstawiciela ustawowa małoletnich pozwanych P. i J. K., na rozprawie w dniu 6 lutego 2017 r. oświadczyła, że postara się spłacić zadłużenie i wniosła by nie eksmitować jej z tego lokalu, albowiem ma w pobliżu szkoły i przedszkola, do których chodzą jej dzieci.

H. K. (1) nie stawiała się na wezwanie do Sądu przedkładając dokumentację lekarską potwierdzającą jej obecny stan zdrowia oraz fakt, że obecnie czeka na przeprowadzenie operacji.

Pozwany A. K. (2) na rozprawie w dniu 9 sierpnia 2017 r. wskazał, że w okresie za jaki powódka żąda zapłaty nie mieszkał w tym lokalu mieszkalnym, albowiem przebywał w zakładzie karnym. Dodał, że w lokalu mieszkalnym położonym w O. przy ulicy (...) jest zameldowany i adres ten poda po wyjściu z zakładu karnego, gdyż nie posiada innego lokalu.

Pozostali pozwani E. K., P. K. (2) nie zajęli stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11 marca 1975 r. pomiędzy powódką a R. i H. K. (1) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ulicy (...). Na podstawie umowy najemca zobowiązany był do zapłaty czynszu w wysokości 132 zł miesięcznie. Najemcy nie regulowali czynszu za najem lokalu.

Pismem z dnia 10 marca 2005 r. pozwana H. K. (1) została wezwana przez powódkę do zapłaty zaległych i bieżących należności z tytułu najmu lokalu. Najemcy został wyznaczony dodatkowy miesięczny termin do uregulowania tych zaległości. Jednocześnie powódka poinformowała najemcę, że w przypadku nieuregulowania w ciągu miesiąca zaległości umowa zostanie wypowiedziana. Upomnienie odebrała pozwana H. K. (1).

Pismem z dnia 15 kwietnia 2005 r. powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ulicy (...)

z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem rozwiązania na dzień 31 maja 2005 r.

Następnie powódka- z uwagi na nieregulowanie zaległości w opłatach- wysłała do H. K. (1) wezwania do zapłaty. Wezwania te odbierała pozwana H. K. (1) oraz jej córka pozwana I. K., które następnie zwracały się z prośbą do powódki o rozłożenie na raty zaległości z tytułu opłat za mieszkanie.

W przedmiotowym lokalu mieszkalnym mieszka H. K. (1), E. K., P. K. (2), I. K. wraz z małoletnimi synami J. i P. K. (1). Jest to również jedyny lokal mieszkalny A. K. (1), który obecnie przebywa w Zakładzie Karnym w K.. Pozwany A. K. (1) nie korzystał z lokalu mieszkalnego w okresie od 1 marca 2011 do 1 września 2014 r., albowiem od 19 sierpnia 2008 r. przebywał w Areszcie Śledczym w B.. Pozwany jest zameldowany w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, nie posiada innego lokalu, w którym mogłyby zamieszkać po wyjściu z zakładu karnego.

Rodzina pozwanej I. K. korzysta z pomocy (...)Ośrodka Pomocy Społecznej w O. od 1993 r.

Pozwani E. K., P. K. (2), H. K. (1), I. K. nie są zarejestrowani jako osoby bezrobotne. H. K. (1) jest emerytką, wysokość jej miesięcznego świadczenia do wypłaty to kwota 906,80 zł. Jest osobą schorowaną wymaga pomocy w opiece, którą obecnie sprawuje córka I. K.. Pozwani I. K., E. K., P. K. (2) nie pobierają renty i emerytury.

(umowa najmu k. 10-11, wydruki k. 26-29; upomnienie k. 15; wypowiedzenie umowy k. 13; wezwania do zapłaty – k. 1217-18, 20-25; pisma pozwanych k. 14, 1619, zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy w L. k. 83; zaświadczenie z ZUS k. 84-90; zaświadczenie z Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy (...) w O. k. 79; przesłuchanie pozwanego A. K. (1) k. 143 v.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości co do opróżnienia lokalu mieszkalnego przez pozwanych, zaś w zakresie zapłaty powództwo podlegało oddaleniu w stosunku do pozwanego A. K. (1).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumentację dołączoną do akt. Nadto Sąd dopuścił dowód z zeznań pozwanego A. K. (1), którym dał wiarę jako logicznym i spójnym. Dokonując oceny wiarygodności tychże zeznań Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby zakwestionować ich treść, tym bardziej że podawane w nich okoliczności w znacznej części znalazły potwierdzenie w przedstawionej przez strony dokumentacji.

Powódka powołała się na wygaśnięcie łączącej uprzednio strony umowy najmu. Zgodnie z art. 675 § 1 zd. 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Najem lokalu uregulowany został w przepisach Kodeksu cywilnego i w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawowa definicja lokatora została zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, zgodnie z którym lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Zgodnie z ust. 2 pkt 2 tej ustawy, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

W niniejszej sprawie pismem z 15 kwietnia 2005 r., doręczonym w dniu 16 kwietnia 2005 r. powódka wypowiedziała pozwanej H. K. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w O., ze skutkiem na dzień 31 maja 2005 r. Powódka powołała się przy tym na pozostawanie przez pozwaną w zwłoce z zapłatą czynszu.

Nie było w sprawie sporne, że pozwana nie uiszczała powodowi regularnie i w pełnej wysokości czynszu najmu oraz innych opłat eksploatacyjnych, mimo że stanowi to podstawowy obowiązek najemcy. W dacie wypowiedzenia umowy najmu pozwana, co zostało przyznane, zalegała z płatnościami za okres wskazany w przedmiotowym piśmie, przekraczającą kwotę trzykrotnego czynszu. Wypowiedzenie to było zatem skuteczne w świetle prawa i doprowadziło do utraty przez pozwaną tytułu prawnego do lokalu, który od tego czasu zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego - wobec czego znajdzie w stosunku do niej zastosowanie dyspozycja art. 675 § 1 k.c.

Wynajmujący wytoczył przeciwko pozwany zamieszkującym w przedmiotowym lokalu mieszkalnym powództwo o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego zajmowanego bez tytułu prawnego, a w świetle zgromadzonych dowodów i powyższych okoliczności okazało się ono zasadne i jako takie podlega uwzględnieniu.

Zważenia wymaga, że stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Jak wynika z ust. 3 tegoż przepisu, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w stosunku do pozwanych E. K., P. K. (2), A. K. (1) nie istnieją żadne obligatoryjne przesłanki do przyznania im lokalu socjalnego, wskazane w art. 14 ust. 4 ustawy.

Natomiast takie ustawowe przesłanki zachodzą co do małoletnich pozwanych J. K. i P. K. (1) oraz pozwanej I. K. sprawującej opiekę nad małoletnimi pozwanymi.

W tym miejscu należy wskazać, iż z brzmienia art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że uprawnienie do lokalu socjalnego może być orzeczone w stosunku do osób, które nie należą do kategorii osób wymienionych art. 14 ust. 4 cytowanej wyżej ustawy, ale przemawia za tym ich sytuacja majątkowa bądź osobista.

Biorąc pod uwagę sposób korzystania przez pozwaną H. K. (1) z lokalu, jej sytuację materialną oraz sytuację życiową pozwanej, a zwłaszcza fakt, iż jest osobą schorowaną wymagającą opieki córki I. K., w ocenie Sądu należało uznać, że pozwanej przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwana utrzymuje się jedynie z emerytury w wysokości 906,80 zł, nie jest w stanie własnym staraniem zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Stopa życiowa, na jakiej żyje pozwana, jest od wielu lat niska. Pozwana obecnie jest osobą schorowaną. Powyższe wskazuje, iż w razie orzeczenia eksmisji bez ustalenia prawa do lokalu socjalnego, pozwana zostałaby skazana na bezdomność.

Osoba, która traci „dach nad głową”, staje się bezdomna, a rezultacie traci szansę na normalne i godne życie. Uprawnienie do mieszkania, ze względu na swe funkcje, wiąże się z prawami osobistymi, tj. godnością człowieka, ponieważ radykalną alternatywę posiadania mieszkania stanowi bezdomność (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 r. III CZ 90/06 LEX nr 610091). Celem wprowadzenia ustawy o ochronie praw lokatorów było m.in. przeciwdziałanie bezdomności. Oprócz braku uprzednio istniejących zasad ochrony praw lokatorów przed bezdomnością, bezpośrednią przyczyną opracowania i uchwalenia odrębnej ustawy poświęconej problematyce ochrony praw lokatorów stał się przepis art. 75 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.): "Ochronę praw lokatorów określa ustawa". Uzupełnia on treść art. 75 ust. 1 Konstytucji w brzmieniu: "Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania". Jednym z celów ustawy o ochronie praw lokatorów miało być zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz dostarczanie lokali socjalnych i zamiennych i ochrona lokatorów przed eksmisją donikąd w przypadku, gdyby miała ona objąć osoby wymagające szczególnej ochrony, a w konsekwencji ochrona przed bezdomnością wynikającą z biedy, z niemożności samodzielnego radzenia sobie w życiu i z niektórych innych przyczyn. Ustawodawcy przyświecała zatem ochrona słabszych pod względem ekonomicznym lub innym członków społeczności przed utratą jakiegokolwiek mieszkania.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd w zakresie roszczenia o opróżnienie lokalu mieszkalnego orzekł jak w punkcie 1 i 2 wyroku.

Przechodząc zaś do rozważań na temat roszczenia powódki o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, należy wskazać, iż roszczenie to należało uznać za zasadne do wszystkich pozwanych z wyjątkiem pozwanego A. K. (1).

W rozpoznawanej sprawie pozwani E. K., P. K. (2) i H. K. (1) nie stawili się na rozprawę i nie odnieśli się pisemnie do żądania pozwu. W takiej sytuacji, w myśl art. 339 § 1 k.p.c., Sąd zobligowany był rozstrzygnąć sprawę wyrokiem zaocznym.

Stosownie do art. 339 § 2 k.p.c., wydając wyrok zaoczny sąd przyjmuje za prawdziwe twierdzenia powoda przytoczone w pozwie o okolicznościach faktycznych, jednakże tylko wówczas, gdy twierdzenia te nie budzą uzasadnionych wątpliwości co do zgodności z prawdziwym stanem rzeczy. Domniemanie zgodności twierdzeń faktycznych powoda z prawdziwym stanem rzeczy ma szczególny charakter, bowiem bezczynność pozwanego jest tu, w pewnym sensie, przyznaniem okoliczności przytoczonych w pozwie. Fakty przyznane w procesie nie wymagają dowodu tylko wtedy, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy (art. 229 k.p.c.).

Natomiast pozwana I. K. stawiała się na pierwszą wyznaczoną rozprawę i uznała powództwo o zapłatę dochodzonej kwoty. Zgodnie z art. 213 § 2 kpc Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Sąd Rejonowy przychyliła się do stanowiska przedstawionego w doktrynie przedmiotu oraz judykaturze, że instytucja uznania powództwa obejmuje swoim zakresem zarówno oświadczenie woli pozwanego, tj. wniosek o wydanie wyroku zgodnie z żądaniem pozwu, jak również oświadczenie wiedzy pozwanego, co do przyznania istnienia okoliczności stanowiących podstawę powództwa. W orzecznictwie wyrażono zapatrywanie, które Sąd Rejonowy w pełni podziela, że „uznanie powództwa jest aktem dyspozycyjności pozwanego, który nie tylko uznaje samo żądanie powoda, ale i to, że uzasadniają je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne i godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego to żądanie. Nie jest uznaniem powództwa uznanie żądanie przy równoczesnym zaprzeczeniu okoliczności faktycznych, na których powód oparł swoje żądanie. Uznanie z chwilą jego dokonania przez pozwanego wywołuje określone skutki zarówno procesowe, jak i materialnoprawne” (wyrok SA w Krakowie z dnia 5 grudnia 2012 r., I ACa 1061/12, LEX nr 1280314).

Oświadczenie pozwanego może być złożone na rozprawie, którego treść stanowić będzie element protokołu rozprawy (art. 158 § 1 pkt 3 kpc), bądź też dokonane poza rozprawą w piśmie procesowym skierowanym do sądu (art. 126 kpc). Przedmiotem uznania pozwanego może być dochodzone przez powoda roszczenie w całości lub w określonej części. Uznanie powództwa powinno być - jak każda czynność procesowa - wyraźne oraz jednoznacznie określone i nienasuujące wątpliwości co do swej treści oraz zakresu, w jakim pozwany uznał żądanie pozwu. Następstwem skutecznego uznania powództwa jest wydanie wyroku uwzględniającego żądania pozwu bez przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Rejonowy przyjął, że uznanie żądania pozwu o zapłatę kwoty 9.420,41 zł nie jest sprzeczne z prawem, z zasadami współżycia społecznego ani nie zmierza do obejścia prawa. Tym samym Sąd orzekł jak w punkcie 3 wyroku.

Jednocześnie wskazania tu wymaga, iż w przypadku zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy nie mamy do czynienia z solidarnością zobowiązania. Solidarność musi wynikać z czynności prawnej lub wprost z przepisu prawa. Zważenia wymaga, że Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 października 2015 r., sygn. akt III CZP 70/15 wskazał, iż odpowiedzialność odszkodowawcza osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, przewidziana w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), ma charakter odpowiedzialności in solidum. Sąd w całości podziela powyższy pogląd stąd orzekł jak w punkcie 3 wyroku.

Przechodząc do roszczenia o zapłatę kwoty 9.420,41 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego od pozwanego A. K. (1) zważenia wymaga, że powództwo to należało oddalić. Pozwany zajął stanowisko w sprawie nie zgadzając się na zapłatę powyższej kwoty wskazując, iż w okresie objętym pozvem nie mieszkał we wskazanym lokalu mieszkalnym.

W świetle art. 18 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kc (tekst jedn. Dz. U. z 2014 poz. 150), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są

obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zgodnie z ustępem drugim tego artykułu odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Powództwo w części obejmującej żądanie zapłaty za korzystanie z lokalu po ustaniu najmu w stosunku do pozwanego A. K. (1) podlegało oddaleniu przede wszystkim z uwagi na nieudowodnienie wysokości tego roszczenia. Powódka przedłożyła dla Sądu umowę najmu z 1975 r., w której czynsz określono na kwotę 132 zł miesięcznie oraz wydruk z opłat czynszowych

i eksploatacyjnych, w którym dokonywane są przypisy miesięczne o różnych kwotach. Dokumenty te są niewystarczające dla ustalenia i udowodnienia wysokości dochodzonego roszczenia.

Jednolite jest stanowisko doktryny i orzecznictwa przynajmniej od czasu podjęcia przez Sąd Najwyższy chwały 7 sędziów (zasada prawna) z dnia 10 lipca 1984 r.(III CZP 20/84), że: „Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkaniowego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu; nie wyłącza to odpowiedzialności najemcy lub innego użytkownika za szkodę na zasadach ogólnych.” Szczegółowo zasady określające sposób ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości omówił Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z 11 grudnia 2013 r. (I ACa 535/13), przytoczył też jednolite w tym względzie orzecznictwo Sądu Najwyższego. Przyjmuje się powszechnie, że wynagrodzenie, którego dochodzi się od samoistnego posiadacza w złej wierze nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jaki właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynsz taki byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. Do ustalenia tak określonej stawki najczęściej niezbędna jest wiedza specjalistyczna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który stosuje zasady określone ustawą z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Z powyższego wynika, że powódka domagając się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu winna zgłosić wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, czego nie uczyniła. Biorąc pod uwagę, że po stronie powodowej występuje podmiot publiczny, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika oraz korzystający stale z profesjonalnej obsługi prawnej, Sąd nie znalazł podstaw do przeprowadzenia tego dowodu z urzędu.

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że w utrwalonym orzecznictwie i piśmiennictwie przyjmuje się, że sąd zobowiązany jest podjąć inicjatywę procesową: gdy strony zmierzają do obejścia prawa, w wypadku procesów fikcyjnych, w razie nieporadności strony działającej bez profesjonalnego pełnomocnika, która nie jest w stanie przedstawić środków dowodowych (zob. Sąd Najwyższy z uzasadnieniem wyroku z 22 marca 2012 r. IV CSK 330/11).

W niniejszej sprawie żadna z wyżej opisanych sytuacji nie zachodzi. Sąd nie znalazł również innych podstaw do naruszenia zasady równości stron w procesie i działania na niekorzyść strony działającej bez profesjonalnego pełnomocnika, która zgłosiła zarzut dający wszelkie podstawy stronie powodowej do podjęcia inicjatywy dowodowej.

Z podanych względów powództwo o zapłatę zostało oddalone –w stosunku do pozwanego A. K. (1) .

W zakresie kosztów procesu, Sąd w stosunku do pozwanych E. K., P. K. (2), H. K. (1) i I. K. orzekł na podstawie art. 98 kpc, albowiem pozwani przegrali proces w związku z powyższym winni zwrócić koszty powódce (pkt 5).

W stosunku do małoletnich pozwanych Sąd na podstawie art. 102 k.p.c odstąpił od obciążania pozwanego J. K. i P. K. (1) kosztami procesu na rzecz powódki. Przepis art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi a podstawę do jego zastosowania stanowią konkretne okoliczności danej sprawy, przekonujące o tym, że w danym przypadku obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu na rzecz przeciwnika byłoby niesłuszne,

niesprawiedliwe. Do kręgu tych okoliczności mogą należeć fakty związane z samym procesem jak i leżące poza nim, a dotyczące sytuacji życiowej, stanu majątkowego stron, które powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Sąd wziął pod uwagę, że pozwani są osobami małoletnimi, a zatem obciążanie ich kosztami procesu byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (pkt. 6 wyroku).

Sąd na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 i 3 kpc nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w punkcie 1 co do pozwanego E. K., P. K. (2) oraz w całości co roszczenia o zapłatę orzeczonego w punkcie 3 wyroku.

SSR Agnieszka Pręcuk