

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 8 czerwca 2017 roku

Pozwem z dnia 5 października 2016 r. (data prezentaty) powódka I. D. wniosła o nakazanie pozwanej A. D. opróżnienia zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego w postaci jednego pokoju wraz z kuchnią i łazienką usytuowanych na I piętrze budynku mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...), stanowiącego wyłączną własność powódki, zasądzenie od pozwanej łącznej kwoty 4.500 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie ze wskazanego lokalu mieszkalnego począwszy od 1 sierpnia 2016 r., a także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powódka jest właścicielką zabudowanej domem mieszkalnym nieruchomości, położonej w W. przy ulicy (...). Pozwana jest byłą żoną syna powódki R. D.. W dniu 25 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł rozwód małżonków R. D. i A. D. bez orzekania o winie. Od dnia orzekającego rozwód pozwana zajmuje 1 pokój wraz z kuchnią i łazienką o powierzchni około 30 m² w domu powódki bez tytułu prawnego. Mimo korzystania z energii elektrycznej, gazu i wody pozwana nie partycypuje w żadnych kosztach utrzymania nieruchomości. Odnosi się do powódki w sposób agresywny, wulgarny, używając przekleństw i wywołując awantury bez powodu. W dniu 2 września 2016 r. strona powodowa skierowała do pozwanej wezwanie do zapłaty czynszu za zajmowany przez nią w sposób bezumowny lokal mieszkalny. Mimo to pozwana nie uregulowała wskazanej należności. Zaległości pozwanej z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, wynoszą na dzień złożenia pozwu łącznie 4.500 zł (pozew - k. 2-3).

Pozwana A. D. w odpowiedzi na pozew wniosła, o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana przyznała, że w dniu 25 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł rozwód pomiędzy małżonkami, lecz zaprzeczyła, aby wskazane orzeczenie w jakikolwiek sposób spowodowało utratę przez nią tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Strona pozwana podniosła, że pozwana korzysta z zajmowanych pomieszczeń na podstawie dorozumianej umowy użyczenia, a tym samym nie zamieszkuje w lokalu bezumownie, co czyni powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu oraz zapłatę odszkodowania oczywiście bezzasadnym. Jednocześnie pozwana wskazała, że wbrew twierdzeniom strony powodowej ponosiła na wskazany budynek mieszkalny liczne nakłady inwestycyjne wraz z mężem, jak również opłacała rachunki za media. Pozwana podniosła, że w ostatnim czasie nikt nie oczekiwał od niej ponoszenia tych kosztów, a nadto nie wskazywał jej jakiegokolwiek kwoty do zapłaty z tytułu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Wskazała, że nigdy nie wywoływała awantur, ani nie zachowywała się wulgarnie wobec powódki. Pozwana przyznała, że pozostaje w fatalnych relacjach z powódką, która nigdy nie akceptowała jej jako swojej synowej ze względu na jej ukraińskie pochodzenie oraz, że to powódka dopuszczała się wobec pozwanej zachowań wulgarnych, mających na celu bezpodstawne wszczynanie awantur i utrudnianie jej spokojnego funkcjonowania. Pozwana zaprzeczyła, aby kiedykolwiek uznała żądanie eksmisji w toku postępowania rozwodowego, choć stwierdziła, że ze względu na konflikt z powódką poszukuje innego lokalu mieszkalnego i zamierza opuścić lokal stanowiący własność powódki. Niemniej jednak w chwili obecnej pozwana nie ma możliwości zakupu własnego lokalu, ani wynajmu mieszkania dla dwóch osób na wolnym rynku, wobec tego, że w dniu 31 sierpnia 2016 r. wypowiedziano jej warunki wynagrodzenia. Powyższe spowodowało dotkliwą dla pozwanej obniżkę wynagrodzenia, która uniemożliwia jej podjęcie wskazanych czynności. Nadto, pozwana zauważyła, że wraz z nią zamieszkuje małoletnia córka W. D., której - zgodnie z wyrokiem rozwodowym - każdorazowym miejscem zamieszkania będzie miejsce zamieszkania jej matki A. D. i wniosła o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze strony pozwanej także małoletniej W. D. w oparciu o art. 15 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Odnosząc się natomiast, do żądania odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, pozwana zakwestionowała wysokość odszkodowania co do zasady i co do wysokości, wskazując, że jest ono nieadekwatne do wartości rynkowej przybliżonej powierzchni mieszkalnej, a strona powodowa nie wskazała sposobu, ani podstawy jego wyliczenia (odpowiedź na pozew - k. 18-20).

Na rozprawie w dniu 29 maja 2017 r. Sąd oddalił wniosek o dopozwanie małoletniej W. D. (protokół rozprawy z dnia 29 maja 2017 r. – k. 75).

W toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie (protokół rozprawy z dnia 29 maja 2017 r. – k. 77).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

I. D. jest właścicielką zabudowanej domem mieszkalnym nieruchomości, położonej w W. przy ulicy (...), składającej się z dwóch części mieszkalnych, usytuowanych na parterze i na I piętrze (odpis zwykły księgi wieczystej – k. 5).

W (...) syn I. D., R. D. we L. poznał A. K. z domu O. (zeznania powódki – k. 74-75).

W dniu 10 grudnia 1994 r. R. D. zawarł związek małżeński z A. K. z domu O.. Małżeństwo to zostało rozwiązane poprzez orzeczenie rozwodu wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 25 lipca 2016 r., który uprawomocnił się w dniu 17 sierpnia 2016 r. (dowód: wyrok – k.6-6v).

Przez czas trwania małżeństwa strony R. D. wraz z żoną A. D. zamieszkiwali wspólnie w domu przy ulicy (...) w W.. I. D. zajmowała część mieszkalną na parterze, zaś A. D. wraz z mężem i małoletnią córką W. D., na podstawie użyczenia, zajmowała I piętro budynku. Po orzeczeniu rozwodu pozwana A. D. w dalszym ciągu zamieszkuje w spornym lokalu zajmując jeden z trzech pokoi znajdujących się na I piętrze budynku, korzysta z kuchni i łazienki znajdujących się w tym mieszkaniu. W dwóch pozostałych pokojach na I piętrze mieszka R. D., syn powódki, oraz małoletnia W. D. – córka powódki, a wnuczka pozwanej (dowód: zeznania powódki k. 74-75, zeznania pozwanej k. 76-77)

Od dwóch lat A. D. agresywnie i lekceważąco odnosi się do I. D., używa wobec niej słów obelżywych. Podczas mijania się z powódką pozwane czyni komentarze pod adresem powódki, zabrania wchodzić powódce na I piętro budynku oraz wygania powódkę kiedy tam wejdzie. Pozwana nie partycypuje w kosztach utrzymania budynku mieszkalnego, ani nie pomaga w sprzątaniu i utrzymaniu części wspólnych nieruchomości. W wyniku istniejącego między pozwaną, a powódką konfliktu doszło do pogorszenia relacji I. D. z małoletnią wnuczką W. D., która ignoruje ją, bądź odnosi się do niej w sposób niegrzeczny i arogancki. Powyższe zachowanie pozwanej oraz stan napięcia, w jakim żyje w związku z sytuacją w domu spowodował, że powódka podupała na zdrowiu (dowody: zeznania powódki – k. 74-77, zeznania świadka J. W. - k. 63-65, zeznania świadka K. W. k. 65-66, zeznania świadka S. K. k. 66-68, zeznania świadka T. D. k. 68-69, zeznania świadka zeznania świadka M. M. k. 69-70, zeznania świadka Z. F. k. 70-71, zeznania świadka A. O. k. 71-72, zeznania świadka K. B. – k. 72-73).

Pismem z dnia 2 września 2016 r. pełnomocnik I. D. wezwał A. D. do zapłaty zaległego czynszu za zajmowany bezumownie lokal w domu przy ulicy (...) w W. w kwocie 1.500 zł za miesiąc sierpień 2016 r., w terminie do dnia 12 września 2016 r. W treści pisma, wskazano, że pozwana od 25 lipca 2016 r. zajmuje lokal mieszkalny bez żadnego tytułu prawnego, korzystając z mediów i nie partycypując w opłatach z tego tytułu. Nadto, wskazano, że A. D. w sposób nie do przyjęcia odnosi się do właścicieli domu I. D., używając przekleństw i wywołując awantury w porze nocnej, czym narusza porządek domowy, uniemożliwiając dalsze zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu. Jednocześnie poinformowano pozwaną, że brak zapłaty w określonym terminie spowoduje wystąpienie do Sądu z powództwem o opuszczenie przedmiotowego lokalu i zapłatę zaległego czynszu. Pismo to zostało osobiście doręczone A. D. w dniu 13 września 2016 r. (dowód: wezwanie wraz z potwierdzeniem doręczenia pisma - k. 7-8v).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów z dokumentów, jak również zeznań powołanych świadków oraz przesłuchania stron postępowania.

Jeśli chodzi o dowody z dokumentów, to ich autentyczności żadna ze stron nie kwestionowała i nie podważyła ich wiarygodności, a Sąd nie znalazł podstaw do powzięcia w tym zakresie wątpliwości z urzędu.

Ustalenia faktyczne w sprawie w zakresie okoliczności awantur wywoływanych przez pozwaną, ubliżania powódce przez pozwaną, jak też relacji łączących powódkę z pozwaną Sąd poczynił również w oparciu o zeznania świadków: J. W. (k. 63-65), K. W. (k. 65-66), S. K. (k. 66-68), T. D. (k. 68-69), M. M. (k. 69-70), Z. F. (k. 70-71), A. O. (k. 71-72), K. B. – k. 72-73). Zdaniem Sądu, zeznania te należało uznać za wiarygodne, są bowiem jasne, jak również zeznania wyżej wymienionych osób wzajemnie ze sobą korespondowały i odzwierciedlały rzeczywisty stan rzeczy.

Większość z osób przesłuchanych w charakterze świadków знаła zarówno powódkę, jak i pozwaną. Z zeznań ich wynikało, że do momentu, kiedy doszło do zmiany zachowania pozwanej świadkowie Ci utrzymywali sąsiedzkie relacje także z pozwaną i jej mężem, które z upływem czasu zostały zerwane, w ten sposób, że pozwana nie brała już w nich udziału. Osoby te bywały w części domu zajmowanej przez pozwaną i jej byłego męża w celach towarzyskich, wspólnie wyjeżdżali na wakacje jak zeznała M. M.. Świadców Ci starali się przedstawić rzeczywisty stan sprawy, nie próbując w żaden sposób zataić ani załagodzić okoliczności dla siebie niekorzystnych bądź wyolbrzymić zachowania strony pozwanej.

Spośród przesłuchanych świadków tylko K. B. jest osobą, która nie zna pozwanej, a jego zeznania oparte są o informacje uzyskane od syna powódki i samej powódki, jednak zeznania te pozostają w zgodzie z zeznaniami pozostałych świadków, zatem Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia im wiarygodności.

Sąd uznał za wiarygodne w całości zeznania powódki I. D. (k.74-76), albowiem zeznania te były spójne, logiczne i nie budziły wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy, a ponadto korespondowały z wiarygodnym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie w postaci zeznań świadków.

Zeznaniom pozwanej Sąd odmówił wiary z zakresie w jakim zeznała, że nie zachowywała się niestosownie wobec powódki oraz w tej części, której zeznała, że to powódka zachowywała się wobec niej niewłaściwie. W tym zakresie jej zeznania pozostają w sprzeczności z zeznaniami większości świadków, spośród których niektórzy (J. W., K. W., A. O.), byli naocznymi świadkami niestosowanego zachowania pozwanej wobec powódki, czy też słyszeli w jaki sposób pozwanej zwracała się do powódki, kiedy byli w swojej nieruchomości, która graniczy z nieruchomością powódki. Świadek S. K. (k. 67) zeznała o tym, jak pozwana nie pozwoliła jej i powódce wejść do mieszkania po remoncie, zaś świadek Z. F. wskazała, że atmosfera między powódką, a pozwaną była tak, że nie chciała przeprowadzać remontu, określił ją jako „mało rodzinną” (k. 70).

Nie można również nie zwrócić uwagi, iż zachowanie pozwanej były niestosowane także podczas rozprawy w dniu 29 maja 2017 r., podczas której byli przesłuchiwać świadkowie, co doprowadziło do tego, że Sąd zwrócił pozwanej uwagę. W czasie składania zeznań przez świadków pozwana czyniła komentarze. W ocenie Sądu, skoro pozwana zachowywała się tak w sądzie, podczas sprawy o jej eksmisję, nie wydaje się trudnym do uwierzenia, że w bardziej niestosowny sposób zachowywała się wobec powódki. Także jeden ze świadków J. W. (k. protokół k. 64) zeznał, że pozwana „miny takie robiła”, co dało się także zaobserwować na twarzy pozwanej podczas przesłuchiwania świadków, kiedy to mimika pozwanej była bardzo bogata i wyrażała niechęć i dezaprobatę.

Co zaś tyczy się tej części zeznań pozwanej, w której twierdził, że to powódka werbalnie ją atakowała, także nie zasługują one na wiarę. Powódka jest starszą, schorowaną osobą, zaś pozwana kobietą w pełni sił i zdrowia, zatem w świetle zasad doświadczenia życiowego trudno zatem zrozumieć, aby starsza kobieta atakowała młodszą.

Sąd oddalił wniosek o dopozwanie małoletniej W. D.. Po pierwsze powódka wnosiła o orzeczenie eksmisji tylko pozwanej i na rozprawie w dniu 9 marca 2017 r. (protokół k. 37) oświadczyła wprost, że nie wnosi o eksmisję wnuczki, a to powód decyduje kogo chce pozwać. Po drugie pozew dotyczył eksmisji pozwanej z części mieszkania przez nią zajmowanego. Jak zostało ustalone, mieszkanie na piątym piętrze składa się z 3 pokoi. Jeden z nich zajmuje pozwana, jeden były mąż powódki, a syn pozwanej i jeden pokój zajmuje małoletnia W. D., córka powódki i R. D. i wnuczka pozwanej. Ponadto wspólnymi pomieszczeniami są kuchnia i łazienka. Żądanie pozwu ograniczało się tylko do eksmisji pozwanej z zajmowanego przez nią pokoju oraz jej rzeczy z kuchni oraz łazienki. Zatem do takiej sytuacji nie znajdował zastosowania art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym jeżeli w sprawie o opróżnienie lokalu

okaże się, że w razie uwzględnienia powództwa obowiązane do opróżnienia lokalu mogą być jeszcze inne osoby, które nie występują w sprawie w charakterze pozwanych, sąd wezwie stronę powodową, aby w wyznaczonym terminie oznaczyła te osoby w taki sposób, by ich wezwanie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Sąd wezwie te osoby do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych.

Zresztą idąc tym tokiem rozumowania należałoby uznać, że dopozwany powinien być także syn powódki – R. D., który także zajmuje jeden z pokoi na piętrze oraz korzysta z kuchni i łazienki, podobnie jak małoletnia W. D.. Wydaje się zaś, że nie taka była intencja powódki skoro wnosila o eksmisji pozwanej z części mieszkania przez nią zajmowanej tj. jednego pokoju, kuchni i łazienki. W kwestii tej niczego nie zmienia wyrok rozwodowy, zgodnie z którym miejsce zamieszkania małoletniej W. D. jest przy matce, o ile znajduje się ono na terenie Polski. Trzeba zwrócić uwagę, że władzę rodzicielską mają obydwój rodzice, a więc także ojciec, co do którego nie było żądania eksmisji.

Dodatkowo tylko należy zwrócić uwagę na fakt, że w zakresie drugiego z żądań pozwu, powódka żądała odszkodowania za bezumowne zajmowanie przez pozwaną 1 pokoju z dostępem do kuchni i łazienki, a nie trzypokojowego mieszkania, co także potwierdza, że powódka żądała wydania jej tylko tej części mieszkania, którą zajmowała pozwana.

Sąd Rejonowy zauważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części, w zakresie żądania eksmisji, a w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

Przedmiotem pierwszego z żądań zgłoszonego w niniejszym postępowaniu było nakazanie pozwanej A. D. opróżnienia, opuszczenia oraz wydania powódce lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...) na I piętrze tj. kuchni, pokoju i łazienki. Tak sformułowane żądanie, należało rozważyć w świetle art. 222 § 1 k.c.

Podstawę prawną żądania eksmisji stanowi art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W przedmiotowej sprawie mają zastosowanie także przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, z późn. zm. – zwanej dalej ustawą o ochronie lokatorów). Przesłankami udzielenia ochrony przewidzianej w powyższym przepisie jest kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek pozytywnych i jednej negatywnej:

- 1) właściciel wyzuty jest z posiadania rzeczy;
- 2) roszczenie kieruje przeciwko posiadaczowi jego rzeczy;
- 3) posiadaczowi nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Podkreślenia wymaga, że wszystkie powołane przesłanki muszą być spełnione w chwili orzekania o zgłoszonym żądaniu.

Pozwana A. D. zajmowała nieruchomość na zasadzie zawartej między pozwaną i jej mężem, a powódką - w sposób dorozumiany (konkludentny) – umowy użyczenia. Powódka, udostępniła bowiem pozwanej do zamieszkania lokal mieszkalny znajdujący się w budynku stanowiącym jej własność, w którym sama także zamieszkuje. Między pozwaną, a powódką nie została formalnie zawarta żadna umowa, która określałaby uprawnienie do korzystania z części nieruchomości. Charakter stosunku prawnego powstałego przez fakty dokonane między stronami najbardziej zbliżony jest do umowy użyczenia. Przemawia za tym nieodpłatny jego charakter, bo pozwana nie partycypowała w kosztach utrzymania budynku.

Jak stanowi art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Użyczenie jest umową, na mocy której użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu na bezpłatne używanie rzeczy użyczonej przez czas użyczenia. Jest

ona podobna do umowy dzierżawy, a zwłaszcza umowy najmu. Umowa użyczenia jest umową nieodpłatną. Jest ona zawierana w celu niesienia bezinteresownej pomocy osobie, która takiej pomocy oczekuje (Komentarz do art. 710 k.c., Zdzisław Gawlik, LEX 2010).

W toku postępowania pozwana nie kwestionowała, że strony łączyła umowa użyczenia. Poza sporem był także fakt, iż pozwana A. D. w dacie wyrokowania zajmowała nieruchomości przy ul. (...) w W.. Niemniej jednak wskazana umowa została pozwanej skutecznie wypowiedziana pismem z dnia 2 września 2016 r. zatytułowanym (...), w którym powódka I. D. wezwała pozwaną A. D. do zapłaty zaległego czynszu za bezumowne korzystanie lokalu w budynku mieszkalnym położonym w W. przy ulicy (...). Takie zachowanie powódki, w ocenie Sądu uznać należało za wypowiedzenie umowy użyczenia. Podkreślenia bowiem wymaga, iż w wypadku zawarcia takiej umowy, bez oznaczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany czasu jej trwania przyjąć należy, że umowa ta, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania, wygasa, ilekroć stosunek ten zostanie wypowiedziany przez użyczającego. Zatem najpóźniej w chwili otrzymania pisma zatytułowanego „wezwanie”, tj. w dniu 13 września 2016 r. pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...).

Gdyby jednak uznać, że wskazana umowa nie została skutecznie wypowiedziana pozwanej pismem z dnia 2 września 2016 r., to z pewnością łączący strony stosunek bezterminowego użyczenia został wypowiedziany przez powódkę i uległ rozwiązaniu najpóźniej w dniu doręczenia A. D. odpisu pozwu, tj. 25 stycznia 2017 r. Powyższe stanowisko co do wygaśnięcia użyczenia jest zgodne ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu wyroku Sadu Najwyższego z dnia 8 maja 2000 r. w sprawie V CKN 38/00, Legalis 83645, zgodnie z którym, wypowiedzenie najmu może być dokonane także przez czynność procesową polegającą na wytoczeniu powództwa o wydanie przedmiotu najmu, zawierającego w sobie wolę wypowiedzenia umowy najmu. W konsekwencji stosunek użyczenia pomiędzy stronami ustał, pozwana utraciła prawo do korzystania z zajmowanej nieruchomości, stanowiącej wyłączną własność powódki.

Niezależnie od powyższego, gdyby nawet uznać, że pozwana miała tytuł prawny do lokalu, to wskazać należy, że postępowanie pozwanej A. D. wobec powódki było nieprawidłowe. Z tej przyczyny, powódka mogła zasadnie powoływać się na uzasadnioną podstawę w postaci niedopuszczalnego zachowania pozwanej, na które powódka miała prawo się nie godzić, bo jest ono obiektywnie wbrew zasadom współżycia społecznego, uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie, zaś stopień natężenia złej woli w zachowaniu ma postać rażącą.

Powyższe uprawniało zatem powódkę do żądania wydania jej użyczonego pomieszczenia (art. 716 k.c.), aby zapewnić sobie konieczny spokój. Nie ulega bowiem wątpliwości, że strony w chwili obecnej nie są w stanie przebywać razem, ani wspólnie zamieszkiwać nawet przy wydzielonych odrębnych pomieszczeniach, a pozwana A. D., jak wynika z zeznań świadków, utrudnia powódce korzystanie z budynku, wszczynając awantury, kierując pod jej adresem wyzwiska i lekceważąc ją przy każdej możliwej okazji, zarówno w obecności osób trzecich jak też małoletniej wnuczki powódki. Między stronami dochodzi do licznych konfliktów słownych. Stan ten jest długotrwały (od około 2 lat) i nie rokuje poprawy. Zachowanie pozwanej jest naganne, rażące i uporczywe, nakierowane na uprzykrzenie życia powódce. Powyższe odbija się negatywnie na zdrowiu I. D., która funkcjonuje w ciągłym stresie i uskarża się na problemy żołądkowe. W tym stanie rzeczy koniecznym jest przywrócenie spokojnego posiadania domu przez powódkę, który powinien być dla niej azylem i miejscem, w którym będzie się czuła swobodnie.

W konsekwencji zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie ziściły się przesłanki określone w art. 13 ust 1 ustawy o ochronie lokatorów. Zachodzi bowiem stan rażącego, uporczywego wykraczania przez pozwaną przeciwko porządkowi domowemu. Wskazać należy, że art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów normuje podstawy do wytoczenia powództwa o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia. Stwierdzić jednak należy, że pozwana nie ma prawa do korzystania z lokalu, wobec skutecznego wypowiedzenia stosunku użyczenia, a po stronie powodowej powstało roszczenie o orzeczenie eksmisji wobec niej.

Reasumując, spełnione zostały przesłanki z art. 222 § 1 k.c., zaś pozwana nie wykazała, aby przysługiwało jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił żądanie eksmisji powódki w całości, co znalazło wyraz w punkcie I wyroku.

Wobec nakazania eksmisji pozwanej A. D., Sąd na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. nr 31, poz. 266 j.t. ze zm.) zobligowany był do orzeczenia o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Pozwana A. D. zachowała status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie lokatorów, zgodnie z którym przyjęto, iż przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Pozwana korzystała z nieruchomości za przyzwoleniem swej teściowej. Zgoda ta stanowiła umowny tytuł do władania przez nią częścią nieruchomości, dając jej status lokatora w rozumieniu cytowanego przepisu. Zgodnie zaś z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W doktrynie i orzecznictwie, powszechnie przyjmuje się, iż pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją winno być rozumiane szeroko, a ów „inny tytuł prawny” może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych. W szczególności, lokatorem w rozumieniu owego przepisu jest osoba korzystająca z lokalu mieszkania na podstawie umowy użyczenia (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 kwietnia 2005 roku, II CK 655/04, Monitor Prawniczy 2005 rok, Nr 10, str. 479; Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 listopada 2001 roku, III CZP 66/01, OSNIC 2002 rok, Nr 9, poz. 109).

W ocenie Sądu, pozwana A. D. nie jest uprawniona do otrzymania lokalu socjalnego. W szczególności posiada ona dochody pozwalające jej na wynajęcie i opłacenie we własnym zakresie lokalu mieszkalnego. Nie zachodziły także przesłanki z art. 14 ust. 4 wskazanej ustawy obligujące Sąd do przyznania takiego uprawnienia. Ponadto jak wynika z art. 14 ust. 7 tejże ustawy, przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w pkt 2 sentencji wyroku.

Odnosząc się do żądania zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wskazać należy, że jego podstawę prawną stanowi art. 18 ust. 1 u.o.p.l., zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. W myśl zaś art. 18 ust. 2 u.o.p.l. odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

Niewątpliwym jest, że przesłanką analizowanego roszczenia jest sam fakt zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, bez konieczności wykazywania przez powoda zaistnienia jakiegokolwiek szkody.

W ocenie Sądu, strona powodowa nie wywiązała się z obowiązku udowodnienia zgłoszonego żądania co do wysokości. Zgodnie bowiem z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Jest to generalna reguła. Wynika z niej ogólna zasada, że to na powodzie spoczywa obowiązek udowodnienia zasadności i wysokości roszczenia w stosunku do pozwanego. Dopiero, gdy wykaże, że roszczenie to zarówno, co do zasady, jak i wysokości powodowi przysługuje, ciężar udowodnienia, że roszczenie to jest nienależne, bądź jego wysokość jest inna, zostaje przesunięty na pozwanego. Zdaniem Sądu przytaczanie przez stronę dowodów na okoliczność poparcia swoich twierdzeń jest jej obowiązkiem. Obowiązek ten ma charakter procesowy, co oznacza, iż nie może być on od strony wyegzekwowany, jednakże zaniechanie udowodniania swoich roszczeń może skutkować ujemnymi sankcjami nawet w postaci negatywnego dla danej strony wyniku procesu.

Tymczasem strona powodowa nie wykazała, aby należne jej odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotowego lokalu winno odpowiadać kwocie wskazanej w pozwie, tj. 1.500 zł miesięcznie (k.2-3). Pomimo

zakwestionowania wysokości dochodzonego żądania przez pozwaną, strona powodowa nie zgłosiła w tej mierze żadnych miarodajnych wniosków dowodowych, w szczególności nie przedłożyła żadnych rachunków z których wynikałaby dochodzona pozwem kwota, ani nie zaoferowała dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

W przekonaniu Sądu nie może budzić wątpliwości, że w sytuacji gdy wysokość świadczenia ma zostać ustalona w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, to w tym zakresie miarodajną wartość dowodową posiadają w sprawach wiadomości specjalne wyrażane przez biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości, który stosuje zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zob. w mających odpowiednie zastosowanie w niniejszej sprawie zapatrywaniach wyrażonych w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 26 lutego 2013 r., I ACa 37/13, Lex nr 1344090, wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 lipca 2015 r., I ACa 1715/14, Lex nr 1789961 i wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 stycznia 2015 r., I ACa 1418/14, Lex nr 1665797).

Tymczasem strona powodowa nie zaoferowała takich miarodajnych środków dowodowych, wykazujących, że należne jej odszkodowanie winno opiewać na kwotę dochodzoną w niniejszej sprawie. W tej sytuacji, z pewnością niewystarczające dla wykazania wysokości dochodzonego żądania było zaoferowanie przez stronę powodową jedynie własnych twierdzeń w tym zakresie. Jakkolwiek Sąd miał na względzie, że na rozprawie w dniu 29 maja 2017 r. powódka przedstawiła sposób wyliczenia dochodzonej kwoty, wskazując, że stanowią one sumę czynszu najmu odpowiadającemu najmowi kawalerki w wysokości 1.000 zł oraz 1/4 wszystkich rachunków opłaconych przez stronę powodową, to jednak w niniejszej sprawie, w sytuacji zakwestionowania twierdzeń strony powodowej, Sąd nie mógł poczynić ustaleń faktycznych, jedynie w oparciu o zaprzeczone twierdzenia strony powodowej.

W pierwszej kolejności należy mieć na względzie, że powódka nie przedstawiła żadnych rachunków, w oparciu o które Sąd mógłby zweryfikować zasadność oraz prawidłowość wyliczenia dochodzonej kwoty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Po drugie, Sąd wziął pod uwagę, że w analizowanym stanie faktycznym pozwana A. D. nie zajmowała lokalu mieszkalnego, który odpowiadałby tzw. kawalarce, a jedynie jeden pokój mieszkalny z możliwością używania wspólnie z innymi osobami (byłym mężem i małoletnią córką) kuchni i łazienki. W konsekwencji, nie można jednoznacznie przyjąć, aby tego typu lokale miały tożsamy charakter i generowały ponoszenie identycznych opłat z tytułu najmu kawalerki. Szczególnego zaś podkreślenia wymaga, że rynkową stawkę czynszu najmu wyznacza wiele czynników: jak wyposażenie lokalu, jego położenie w budynku, przeznaczenie czy powierzchnia. Z tej m. in. przyczyny wytypowanie adekwatnych dla dokonania wyceny lokali porównawczych, wymaga wiadomości specjalnych, przy czym zaznaczyć należy, że w aktach sprawy brak jest jakiegokolwiek opisu lokalu, czy też cech charakterystycznych dla kawalerki wynajmowanej za miesięczny czynsz w wysokości 1.000 zł. Już zatem z tej przyczyny, nie sposób ocenić w jakim stopniu wskazana przez stronę powodową kawalerka zbliżona była do lokalu objętego żądaniem pozwu.

Niezależnie od powyższego, zauważyć należy, że w niniejszej sprawie strona powodowa domaga się od strony pozwanej czynszu za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego począwszy od 1 sierpnia 2016 r. Tymczasem w sprawie niniejszej wypowiedzenie łączącego strony stosunku użyczenia nastąpiło dopiero z dniem 13 września 2016 r., bowiem w tym dniu pozwana mogła zapoznać się z jego treścią. Z tej przyczyny, w ocenie Sądu przedwczesne jest żądanie zapłaty czynszu z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres poprzedzający wypowiedzenie umowy użyczenia.

Zgodnie z art. 3 k.p.c. obowiązek przedstawienia dowodów ciąży na stronach. Natomiast według z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, spoczywa na tej stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał (tak trafnie wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18 stycznia 2012 roku sygn. akt I ACa 1320/11, LEX nr 1108777).

Mając na uwadze powyższe, żądanie obejmujące odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, podlegało oddaleniu jako nieudowodnione co do wysokości (pkt 3 sentencji wyroku).

O kosztach postępowania, Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, wyrażoną w art. 100 k.p.c. Zgodnie z jego treścią w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd w pkt 4 wyroku, wzajemnie zniósł koszty procesu między stronami, albowiem koszty przez nich poniesione były zbliżone co do wysokości. Sąd miał również na względzie, że niniejsze powództwo obejmowało dwa żądania: eksmisję oraz zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, z czego jedynie żądanie emisji zostało uwzględnione, natomiast powództwo w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu jako nieudowodnione. W konsekwencji ostateczny wynik postępowania co do istoty jest dla obu stron korzystny i niekorzystny w porównywalnym stopniu. W realiach niniejszej sprawy, powódka utrzymała się ze swym żądaniem w połowie, a obie strony postępowania poniosły koszty zastępstwa procesowego w równych kwotach.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.

SSR Dominika Podpora

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej.

W., dnia 3 lipca 2017 r.