

**Sygn. akt V Ca 2467/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Piotr Wojtysiak**

Sędziowie **SO Zbigniew Podedworny**

**SO Maja Smoderek (spr.)**

Protokolant **sekr. sądowy Grażyna Dwórznik**

po rozpoznaniu w dniu **5 grudnia 2012 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko I. G. i K. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 17 maja 2012 r., sygn. akt VI C 1264/11

**oddala apelację.**

Sygn. akt V Ca 2467/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 listopada 2010 roku M. W. wystąpił z pozwem przeciwko I. G. zamieszkałej w W. i K. G. zamieszkałemu w W. o zapłatę kwoty 5.927 złotych tytułem odszkodowania odpowiadającego wysokości czynszu, jaki pozwani obowiązani byłiby płacić, gdyby stosunek najmu nie wygasł, czyli po 1.123,99 złotych miesięcznie od dnia 1 listopada 2009 roku. Kwota 5.926 złotych, której domagał się powód od pozwanych została skalkulowana po odliczeniu kwot częściowo uiszczonych przez pozwanych.

Nakazem zapłaty wydanym dnia 21 grudnia 2010 roku w postępowaniu upominawczym Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego (...) w Warszawie uwzględnił w całości pozew i orzekł o kosztach procesu.

Sprzeciwem od nakazu zapłaty wniesionym w dniu 12 stycznia 2011 roku I. G. zaskarżyła część nakazu dotyczącą wysokości naliczonej kwoty wymienionej w nakazie zapłaty, a także wniosła o uchylenie nakazu zapłaty, rozłożenie na raty pozostałej części zadłużenia wynoszącej 1.927,- zł i zwolnienie jej z zapłaty 1.279,50 kosztów procesu.

Sprzeciw od nakazu zapłaty wniósł także 18 stycznia 2010 roku pozwany K. G. zaskarżając wydany nakaz w całości, i wniósł o jego uchylenie.

W piśmie procesowym z dnia 14 grudnia 2011 roku pełnomocnik powoda wniósł o uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzupełnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty wniesionym dnia 1 kwietnia 2012 roku pozwana I. G. sprecyzowała, iż zakres jej zaskarżenia nakazu zapłaty z dnia 21 grudnia 2010 roku dotyczy kwoty 4.000 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, iż M. W. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej (...), w której znajduje się lokal mieszkalny nr(...).

Pozwani I. G. oraz jej były mąż K. G. zamieszkiwali wspólnie w wymienionym lokalu. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 28 sierpnia 2003 roku (sygn. akt IC 936/02) orzeczono separację małżonków, natomiast wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2010 roku tenże Sąd (sygn. akt I C 1034/09) orzekł rozwód.

Na podstawie decyzji nr (...) z dnia 8 września 2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. natychmiastowe opróżnienie w całości budynku mieszkalnego wielorodzinnego – kamienicy przy ul. (...) w W.. Aktualnie decyzja ta została uchylona.

Pismem z dnia 25 września 2009 r. pełnomocnik współwłaścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. wypowiedział I. i K. G. stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Pismem z dnia 16 lutego 2009 roku współwłaściciele nieruchomości wypowiedzieli dotychczasową wysokość czynszu ustalając ją wraz kosztami niezależnymi od właścicieli na kwotę 794,82 złotych miesięcznie.

Wyrokiem z dnia 3 września 2010 roku Sąd Rejonowy (...) w Warszawie VI Wydział Cywilny (sygn. akt VI C 395/10) nakazał pozwany opuszczenie przedmiotowego lokalu oraz orzekł o uprawnieniu pozwanych do dwóch lokali zamiennych nakazując równocześnie wstrzymanie opróżnienia lokalu przez pozwanych do czasu złożenia im oferty zawarcia umów najmu lokali zamiennych przez Miasto (...).

Pozwani, wpłacali współwłaścicielom nieruchomości od listopada 2009 roku do października 2010 roku po 600 zł miesięcznie, a w maju 2010 roku dodatkowo kwotę 361,23 zł ponad wpłacane miesięcznie 600 zł. Kwoty powyższe właściciele nieruchomości, w której lokal zajmowali pozwani, zaliczyli na poczet odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

W swych rozważaniach Sąd Rejonowy jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazał art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego uznając, że zasada odpowiedzialności pozwanych została wykazana, jednakże nie zostało udowodnione roszczenie. Biorąc pod uwagę treść art. 6 k.c. Sąd I instancji uznał, że strona powodowa, na której spoczywał ciężar dowodu, nie udowodniła wysokości roszczenia. Zdaniem Sądu Rejonowego wobec przedstawienia decyzji administracyjnej opisującej stan przedmiotowego lokalu i przyczyny jej wydania (zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia) nie było dostatecznych podstaw do przyjęcia, iż ktoś zdecydowałby się w ogóle wynająć taki lokal, a tym bardziej płacić miesięcznie kwoty przewyższające czynsz najmu opłacany przez pozwanych w wysokości niekwestionowanej 600 złotych miesięcznie.

Sąd I instancji podniósł, że powód reprezentowany w toku procesu przez pełnomocnika profesjonalnego nie wskazał sposobu wyliczenia wysokości dochodzonego roszczenia, nie złożył też żadnych dokumentów potwierdzających ustalenie miesięcznego odszkodowania na kwotę stanowiącą sumę niekwestionowanych miesięcznych płatności dokonywanych przez powoda oraz kwot dochodzonych pozwem. Nie składał również żadnych wniosków dowodowych na tę okoliczność. Strona powodowa, w ocenie Sadu Rejonowego, nie przedstawiła, iż w okresie objętym pozwem dysponowała ofertami od potencjalnych najemców za daną kwotę czynszu, względnie nie wskazywała - w braku takich dowodów – na dowód z opinii biegłego. Taka ocena, zdaniem Sądu I instancji, pociągała za sobą bezzasadność roszczenia o zapłatę odsetek od świadczenia pieniężnego.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył powód zarzucając mu błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że czynsz wraz z opłatami niezależnymi od właściciela został ustalony na kwotę 794,82 zł, podczas gdy prawidłowa kwota to 1123,99 zł; naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 18 ust. 3 i art. 18 ust. 2 w zw. z art. 18 ust. 1 ww. ustawy poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędną wykładnię; naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. poprzez niewłaściwe przyjęcie, że powód nie przedstawił dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodził skutki prawne, podczas gdy powód dowodami z dokumentów jednoznacznie wykazał zarówno zasadę odpowiedzialności, jak i roszczenie; naruszenie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. poprzez ustalenie, że wysokość roszczenia nie została udowodniona, podczas gdy pozwany K. G. w sprzeciwie wyraźnie przyznał, że czynsz (a w związku z treścią art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) również odszkodowanie) wynosił 1124 zł, a pozwana nie kwestionowała wysokości należnego miesięcznego odszkodowania, a jedynie powoływała się na okoliczność jego rzekomego częściowego uregulowania.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania w I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podzielił i – na podstawie art. 382 k.p.c. – przyjął za własne ustalenia Sądu Rejonowego odnośnie stanu faktycznego i w przeważającym zakresie co do jego oceny prawnej. W ocenie Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy znajdują umocowanie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, który został przez ten Sąd Rejonowy oceniony we właściwy sposób. Ponadto, Sąd Okręgowy podzielił wnioski, jakie z tych ustaleń faktycznych zostały wywiedzione przez Sąd Rejonowy.

Należy wskazać, że w niniejszej sprawie co do zasady miał zastosowanie art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), gdyż pozwani niewątpliwie byli osobami zajmującymi sporny lokal bez tytułu prawnego w okresie wskazanym w pozwie, co zresztą nie było kwestionowane i zostało potwierdzone wyrokiem eksmisyjnym z dnia 3 września 2010 roku. Tym samym pozwani byli obowiązani do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Niemniej jednak, aby uznać roszczenie powoda za zasadne nie tylko co do zasady, ale również co do wysokości musiał on wykazać, że dochodzona przez niego kwota była ustalona zgodnie z art. 18 ust. 2 i 3 ww. ustawy. Wnosząc bowiem sprzeciwy od nakazu zapłaty pozwani w sposób wystarczający zakwestionowali dochodzone przez powoda roszczenie i to właśnie co do jego wysokości. Tym samym nie sposób uznać, iż w zakresie wysokości odszkodowania nie było między stronami postępowania sporu, a co za tym idzie, że miał tu zastosowanie art. 229 i 230 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 18 ust.3 ww. ustawy przez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie, należy wskazać, że zasługiwał on na częściowe uwzględnienie. Zgodnie z powyższym przepisem 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. Trzeba zauważyć, iż pozwani faktycznie uzyskali uprawnienie do otrzymania lokalu zamiennego (co nastąpiło na skutek orzeczenia zapadłego w dniu 3 września 2010 roku w sprawie VI C 395/10 prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w Warszawie), niemniej jednak z uwagi na fakt, iż orzeczenie sądu w tym zakresie jest orzeczeniem konstytutywnym, jego skutki mogły nastąpić dopiero po jego wydaniu. Tym samym zastosowanie ww. przepisu wobec pozwanych mogło mieć miejsce dopiero od daty wyroku eksmisyjnego, czyli jedynie odnośnie do odszkodowania za wrzesień i październik 2010 roku. Co do wcześniejszego okresu, za który skarżący domagał się odszkodowania miał zastosowanie art. 18 ust. 2 ww. ustawy, a co za tym idzie, Sąd I instancji słusznie podnosił konieczność wykazania przez powoda wysokości dochodzonego roszczenia, która odpowiadałaby wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Skoro zatem w tym zakresie powód nie

złożył żadnych dowodów ani wniosków dowodowych, poprzestając jedynie na przedłożeniu pisma ustalającego od marca 2009 roku stawkę czynszu w wysokości 1.123,99 zł, Sąd Rejonowy słusznie uznał, że roszczenie powoda nie zostało wykazane co do jego wysokości. Niewątpliwie bowiem ww. dokument prywatny nie daje podstaw do uznania, że za określoną w nim kwotę, skarżący byłby w stanie wynająć przedmiotowy lokal, o ile w ogóle lokal ten mógłby mu przynieść jakikolwiek przychód. Jak bowiem słusznie zauważył Sąd I instancji lokal ten znajduje się w nieruchomości, odnośnie której wydana była decyzja o jej natychmiastowym opróżnieniu, co musiało być związane z jej złym stanem technicznym. W konsekwencji powyższego słuszne wątpliwości mogła budzić możliwość uzyskania dochodzonej przez skarżącego miesięcznej kwoty odszkodowania, gdyby lokalu tego nie zajmowali pozwani. W każdym bądź razie nie zostało to w żaden sposób wykazane.

Ponadto w ocenie Sądu Okręgowego, nie zasługiwało na uwzględnienie roszczenie powoda również za okres, kiedy pozwani dysponowali uprawnieniem do lokalu zamiennego. W tym bowiem zakresie także roszczenie nie zostało udowodnione co do wysokości, mimo iż tu miał już zastosowanie art. 18 ust. 3 ww. ustawy, a co za tym idzie co do zasady należało tu brać pod uwagę wysokość czynszu jaki pozwani byłiby obowiązani płacić, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Niemniej jednak w ocenie Sądu II instancji nie sposób uznać, że przepis ten mógłby wywoływać wobec osób, które otrzymały lokal socjalny czy zamienny (a więc osób w trudnej sytuacji osobistej i majątkowej, która nie pozwala na samodzielne zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych) skutek bardziej dolegliwy niż wobec osób, którym takie uprawnienie nie przysługuje, a o których mowa w art. 18 ust.2 ww. ustawy. Tym samym nie można przyjąć kwot odszkodowania bez uwzględnienia możliwości otrzymania ich przez właściciela nieruchomości na wolnym rynku, nawet, jeżeli przed utratą tytułu prawnego do lokalu pozwani zobowiązani byli ponosić takie koszty używania lokalu. Skoro zatem, jak wyżej wskazano, skarżący nie wykazał, iż mógłby uzyskać na wolnym rynku czynsz w wysokości dochodzonego odszkodowania (do wykazanie czego był zobligowany w trybie art. 6 k.c.) brak było podstaw do uwzględnienia jego powództwa także w zakresie dwóch ostatnich miesięcy, za które mógł dochodzić odszkodowania na podstawie art. 18 ust.1 w zw. z art. 18 ust.3 ww. ustawy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.