

Sygn. akt I C 1327/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2012 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSR Marek Gajdecki

Protokolant Paulina Gordziejonok

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2012 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. K. i R. K.**

przeciwko **V. K. i R. K.**

o zapłatę

I. oddala powództwo w całości.

Sygn. akt I C 1327/12

## UZASADNIENIE

Powodowie E. K. i R. K. w pozwie wniesionym w dniu 07 marca 2012 r. domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanych R. S. kwoty 9.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od kwot po 500,00 zł miesięcznie za okres od 01.09.2010 r. do 28.02.2012 r.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku znajdującym się przy ul. (...)w S.. Powodowie podnieśli, że pozwani wraz z dziećmi zajmują 2 pokoje, WC i balkon na I piętrze, jak również wspólnie z powodami korzystają z pomieszczeń na parterze. Powodowie podnieśli, że uzyskali wyrok nakazujący pozwany wydanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego, jednakże pozwani nadal w nim mieszkają i nie uiszczają należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczeń.

Na rozprawie w dniu 20 grudnia 2012 r. (k. 46) pozwani nie składając wcześniej odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenia powództwa wskazując, że żądana kwota odszkodowania jest za wysoka albowiem w przedmiotowym lokalu mieszkają trzy rodziny ze wspólną łazienką i toaletą. Ponadto podnieśli, że poczynili nakłady na przedmiotowy lokal m.in. w postaci pełnego wyposażenia kuchni, które pozostawili opuszczając lokal.

Pismem procesowym z dnia 16 maja 2012 r. pełnomocnik powodów rozszerzył żądanie pozwu do kwoty 10.500,00 zł (k. 32-33).

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

Powodowie E. K. i R. K. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku znajdującym się przy ul. (...) w S.. Przedmiotowy lokal położony jest na parterze i I piętrze budynku, składa się z czterech pokoi, kuchni,

łazienki z wc, dwóch balkonów, strychu, dwóch piwnic i innych pomieszczeń komunikacyjnych o łącznej powierzchni 117,3 m<sup>2</sup>.

**dowód** : odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 5-10

W przedmiotowym lokalu mieszkają powodowie z dwojgiem małoletnich dzieci oraz matka powódki B. K..

Pozwani wraz z dwojgiem dzieci również mieszkali w tym lokalu do października 2012 r. zajmując 2 pokoje na I piętrze i korzystając ze wspólnych pomieszczeń jak kuchnia, łazienka, korytarz. Do dnia 27 sierpnia 2010 r. użytkowali lokal na podstawie umowy zawartej z B. K., która była poprzednim właścicielem lokalu. Po tej dacie korzystali z lokalu bez tytułu prawnego.

**dowód** : odpis wyroku z dnia 26 lipca 2011 r. w sprawie I C 525/10 Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z uzasadnieniem k. 12-14, odpis wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie II Ca 609/11 wraz z uzasadnieniem k. 15-20

Prawomocnym wyrokiem z dnia 26 lipca 2011 r. w sprawie I C 525/10 Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze, zmienionego wyrokiem Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie II Ca 609/11 nakazano pozwany aby opuścili i wydali powodom zajmowane dotychczas pomieszczenia mieszkalne. Jednocześnie przyznano pozwany prawo do otrzymania lokalu socjalnego, nakładając obowiązek jego dostarczenia Gminie S..

**dowód** : odpis wyroku z dnia 26 lipca 2011 r. w sprawie I C 525/10 Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z uzasadnieniem k. 12-14, odpis wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie II Ca 609/11 wraz z uzasadnieniem k. 15-20

Pismami z dnia 22 listopada 2011 r. i 08 lutego 2012 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczeń w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

**dowód** : wezwania do zapłaty k. 24 i 25

### **Sąd zważył co następuje :**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W myśl art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

W ocenie Sądu powodowie nie wykazali w toku procesu, że żądana przez nich stawka odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z pomieszczeń w przedmiotowym lokalu została ustalona w sposób adekwatny i prawidłowy, natomiast pozwani zakwestionowali wysokość i prawidłowość kwoty odszkodowania. Powodowie nie wskazali natomiast sposobu i podstawy wyliczenia kwoty odszkodowania ponieważ o ile można byłoby uznać za wiarygodne wolnorynkowe stawki czynszu wskazane w wydrukach ofert internetowych czy informacji biura pośrednictwa nieruchomości (przy czym należy pamiętać, że jest to jedynie oferta, która może podlegać negocjacji), o tyle należy mieć na uwadze, że dotyczą one samodzielnych lokali mieszkalnych a nie prawa korzystania z dwóch pokoi (nawet wyłącznego) ze wspólnymi z innymi domownikami pomieszczeń łazienki, wc czy kuchni (jak to ma miejsce w niniejszej sprawie).

Należało mieć również na uwadze, że pozwani korzystali ze statusu lokatorów w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) i posiadali uprawnienie do lokalu socjalnego, zaś sposób określenia wysokości odszkodowania określa art. 18 pkt. 3 powołanej Ustawy i zgodnie z nim 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. Natomiast wysokość odszkodowania dochodzonego pozwem została w tej sytuacji ustalona w istocie w sposób dowolny.

Nie sposób było również przyjąć oświadczenie pozwanych o ewentualnej gotowości do zapłaty kwoty 1.650,00 zł w formie jednorazowego odszkodowania jako uznania powództwa w tej kwocie albowiem propozycja zapłaty złożona została w tylko w ramach możliwości zawarcia ewentualnej ugody.

W konsekwencji powództwo w zakresie roszczenia głównego, jak i rozszerzonego pismem procesowym z dnia 16 maja 2012 r. nie zasługiwało na uwzględnienie.