

Sygn. akt: I C 403/16

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Maszlanka
Protokolant:	pracownik sądowy Katarzyna Rogucka

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2017 r. w Lidzbarku Warmińskim na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko H. R., K. R. (1), Z. R., K. R. (2)

o opróżnienie lokalu mieszkalnego i o zapłatę

oddala powództwo.

SSR Magdalena Maszlanka

Sygn. akt: I C 403/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. wniosła o nakazanie pozwanym Z. R., H. R., K. R. (1), aby opuścili i opróżnili ze wszystkich rzeczy ruchomych lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...) oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych Z. R., H. R., K. R. (1) i K. R. (2) na rzecz powódki kwoty 13174 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W uzasadnieniu powódka wskazała, że przedmiotowy lokal stanowi własność Gminy O.. Strony w dniu 7 sierpnia 1985 r. zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego, w dniu 29 kwietnia 1999 r. powódka wypowiedziała umowę. Powyższy lokal jest lokalem socjalnym. Powód oparł żądanie eksmisji na art. 222 § 1 k.c. Pozwani, mimo że nie łączy ich już żadna umowa, korzystają z lokalu, co uzasadnia zasądzenie od nich na rzecz powódki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Pozwani nie odnieśli się do żądania pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Sporządzone zostały kopie następujących dokumentów: stwierdzenia przedmiotu i warunków najmu - umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 7 sierpnia 1985 r. zawartej pomiędzy Administracją (...) w O. a Z. R., wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego datowanego na dzień 29 kwietnia 1999 r., upomnienia z dnia 26 stycznia 1999 r., pism T. (...) z siedzibą w O. z dnia 25 września 2014 r., 19 września 2013 r., z dnia 10 lipca 2012 r., z dnia 28 września 2010 r., z dnia 3 marca 2009 r. W kopii umowy zaznaczono, że zawarta została ona na zasadach określonych

w przydziale i na czas w przydziale oznaczony. W kopii dokumentu z dnia 7 sierpnia 1985 r. nie określono przedmiotu najmu.

(kopia umowy – k. 18-19, kopia wypowiedzenia umowy – k. 17, kopia upomnienia – k. 16, kopie pism -k. 11-15)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną roszczenia z punktu 1 pozwu stanowił art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Natomiast roszczenie sformułowane w punkcie 2 pozwu znajdowało oparcie w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. z 2016 r. poz. 1610). Przepisy te stanowią, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Z zastrzeżeniem art 18 ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

W rozpoznawanej sprawie pozwani nie stawili się na rozprawie 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. Zwrócić jednak należy uwagę na brzmienie art. 15 ust. 4 przywołanej wyżej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. Przepis ten stanowi, że w sprawie o opróżnienie lokalu, wydanie wyroku zaocznego może nastąpić wyłącznie po przeprowadzeniu postępowania dowodowego. Przepisu art. 339 § 2 k.p.c. Kodeksu postępowania cywilnego nie stosuje się. Sąd, rozpatrując żądanie eksmisji, nie mógł zatem poprzestać na twierdzeniach powódki o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie, lecz zobowiązany był ocenić przedstawione przez nią dowody.

Skoro podstawę roszczenia o nakazanie opróżniania lokalu stanowił art. 222 § 1 k.c., to, zgodnie z regułą ustanowioną w art. 6 k.c., rolą powódki było wykazanie, że przysługuje jej prawo własności rzeczy.

Wedle uchwały całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1957 roku, o sygn. akt I CO 39/56 (OSNC 1958/4/91) dokumentami stwierdzającymi prawo własności są te dokumenty, które z mocy przepisów prawa stwierdzają nabycie własności lub stanowią dowód, że takie nabycie miało miejsce; w szczególności do dokumentów tych zaliczyć należy odpisy z ksiąg wieczystych, ponieważ nie tylko stwierdzają nabycie własności przez osobę ujawnioną we wpisie jako właściciel, ale ponadto istnieje domniemanie, że treść księgi wieczystej odpowiada aktualnemu rzeczywistemu stanowi prawnemu. Dowodami własności są również odpisy umów notarialnych o przeniesieniu własności oraz m.in. wyciągi z tabel likwidacyjnych. Za dowodem własności przemawiać mogą także wypisy lub odpisy orzeczeń, dane z ksiąg wieczystych, z ewidencji gruntów i budynków. Ustalenie prawa własności nieruchomości dopuszczalne jest także w drodze innych środków dowodowych.

Powódka nie przedstawiła dowodów potwierdzających, że przysługuje jej tytuł prawny do lokalu, którego dotyczyło żądanie pozwu.

W pierwszej kolejności zważyć należy, że powódka dołączyła do pozwu jedynie niepoświadczony za zgodność z oryginałem kopie umowy najmu i korespondencji kierowanej do pozwanego lub instytucji państwowych. Zgodnie z art. 129 § 1 k.p.c., strona powołująca się w piśmie na dokument zobowiązana jest na żądanie przeciwnika złożyć oryginał dokumentu w sądzie jeszcze przed rozprawą. Z przepisu tego wynika, że najpóźniej na rozprawie strona obowiązana jest okazać sądowi oryginały dokumentów, natomiast na żądanie przeciwnika obowiązana jest uczynić to jeszcze przed rozprawą. Ustawodawca, posługując się pojęciem dokumentu, rozumiał przez to oryginał dokumentu. Tam gdzie oryginał dokumentu może być zastąpiony przez kopię ustawodawca wyraźnie to zaznaczył (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 listopada 2002 r., I CKN 1280/00). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 czerwca 2009 r. w sprawie II CSK 49/09, kopie dokumentów nieopatrzone poświadczeniem ich zgodności z oryginałem nie mogą

być uznane za dowód istnienia oryginału o treści i formie odwzorowanej w kopii. Wymagania poświadczenia kopii za zgodność z oryginałem nie uchyla art. 308 § 1 k.p.c. W orzecznictwie utrwalone jest bowiem stanowisko, że przepis ten dotyczy dowodów pomocniczych o charakterze wtórnym. Wskazane w nim środki dowodowe obejmują przyrządy utrwalające albo przenoszące obraz lub dźwięki. Oznacza to, że środki te, w tym fotokopie, mają przedstawiać rzeczywistość poprzez zawarte w nich dźwięki i obrazy, a nie przez opisy wyrażone pismem. Gdyby zaś ustawodawca rzeczywiście chciał uczynić z kserokopii odrębny środek dowodowy, to wprowadziłby je obok fotokopii do art. 308 k.p.c., w ramach jednej z licznych nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego. Zwykła odbitka ksero (tj. odbitka niepotwierdzona, niestanowiąca dokumentu) nie może zastąpić dokumentu, na którego bazie powstała (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 listopada 2002 r., I CKN 1280/00). W orzecznictwie kopie dokumentów niepoświadczone za zgodność z oryginałem są traktowane jako inny środek dowodowy w rozumieniu art. 309 k.p.c. Ma to jednak to znaczenie, że kopie dokumentów prywatnych nie mają mocy dowodowej określonej w art. 245 k.p.c., czyli nie stanowią dowodu, że osoba, której podpis widnieje w kopii, złożyła oświadczenie o określonej treści. W oparciu o przedstawione przez powódkę dowody można stwierdzić, że zostały sporządzone kopie dokumentów, natomiast nie można, powołując się na nie, ustalić, że strony złożyły oświadczenia o określonej treści.

Niezależnie od powyższego żaden z dokumentów nie potwierdza – w świetle przytoczonej wyżej uchwały Sądu Najwyższego – że powódce przysługuje tytuł własności do lokalu. Powódka nie przedłożyła bowiem ani odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, ani wypisu z rejestru gruntów i budynków, ani dokumentu, na podstawie którego nabyła prawo do nieruchomości (właściwej decyzji lub umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego).

Obowiązek przedstawienia dowodów ciążył przy tym na powódcę bez względu na stanowisko, jakie zająłby odnośnie do żądania pozwu jego przeciwnik procesowy i bez stosownego wezwania ze strony Sądu, a brak inicjatywy dowodowej nie jest jedną z przesłanek odroczenia rozprawy w rozumieniu art. 214 § 1 k.p.c. Przedstawienie przez stronę dowodu w celu wykazania określonych twierdzeń o faktach, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki, jest nie tyle jej prawem czy obowiązkiem procesowym, co ciężarem procesowym, wynikającym i zagwarantowanym przepisami prawa, przede wszystkim w jej własnym interesie. To interes strony nakazuje jej podjąć wszelkie czynności procesowe w celu udowodnienia faktów, z których wywodzi korzystne skutki prawne. Należy przy tym pamiętać, że sąd rozstrzyga sprawę według właściwego prawa materialnego na podstawie koniecznych ustaleń faktycznych uzyskanych dzięki zebranym środkom dowodowym. Na te właśnie ustalenia składają się dowody, które przedstawiają w pierwszej kolejności same strony, zgodnie z brzmieniem art. 232 k.p.c. (tak Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie III AUa 930/13).

Podkreślić też należy, że w przypadku uznania, że powódce przysługuje prawo do lokalu objętego pozwem, powództwo również nie zasługiwałoby na uwzględnienie.

Z kopii dokumentów dołączonych do pozwu (dat zameldowania pozwanych, ich wieku, wspólnego nazwiska, imion rodziców K. R. (1) i K. R. (2)) wynikało, że umowa najmu mogła zostać zawarta z jednym z małżonków: Z. R.. Prawo najmu weszło w skład majątku wspólnego. Powódka wypowiedziała umowę jedynie Z. R., lecz nie jej małżonkowi. W takiej sytuacji pozwana Z. R. posiadałaby tytuł prawny, pochodny, wywodzący się od uprawnienia pozwanego H. R. i mający oparcie o art. 28¹ k.r. i o. Tytuł ten byłby skuteczny wobec powódki i wygasłby dopiero wraz z wygaśnięciem uprawnienia pozwanych, a więc dopiero w razie skutecznego wypowiedzenia umowy najmu (wyrok SN z dnia 21 marca 2006 roku sygn. V CSK 185/05, LexPolonica nr 412527). Tytuł pochodny do spornego lokalu wywodzący się od pozwanego przysługiwałby również jego dzieciom. W odniesieniu do nich uprawnienie do korzystania z lokalu wywodziłoby się z art. 133 k.r. i o. i tak samo jak w odniesieniu do pozwanego wygaśnie dopiero wraz z wygaśnięciem uprawnienia H. R..

W rozpoznawanej sprawie nie ma podstaw, by stwierdzić, że powódka skutecznie wypowiedziała umowę wobec H. R., składając pozew o nakazanie wydania lokalu. Bezpośrednio przed złożeniem pozwu pozwany nie został wezwany do zapłaty, a zatem nie został zachowany wymóg określony w art. 11 ust. 1 stawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (D.U. 2001, Nr 71 poz. 733) Podkreślić zaś należy, że mają one charakter ochronny. Ich rolą jest ostrzeżenie lokatora, że zadłużenie może doprowadzić do

rozwiązania umowy najmu i utraty tytułu prawnego do lokalu. Stąd też w ocenie Sądu zdarzenia te (tj. wezwanie do zapłaty i wypowiedzenie umowy) powinny pozostawać w związku czasowym, zwłaszcza że pomiędzy nimi mogą następować zmiany w wysokości zadłużenia na skutek zapłaty.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że powódka nie przedstawiła decyzji przydziałowej, do której odsyłała umowa z dnia 7 sierpnia 1985 r., a z której wynikałyby zasady najmu, czas jego trwania, dopuszczalność jego wypowiedzenia.

Ponadto, mieć trzeba na uwadze brzmienie art. 674 k.c., stosownie do którego jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. W rozpoznawanej sprawie, nawet uznając, że doszło do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, to nie można pomijać, że miało to miejsce w 1999 r. Pozwani korzystają z lokalu od blisko 17 lat. W piśmie z dnia 3 marca 2009 r administratura wzywał Z. R. do uregulowania zobowiązań czynszowych i opłat za świadczenia związane z lokalem mieszalnym, a zatem posługiwał się terminologią zastrzeżoną dla umowy najmu. W tych okolicznościach, nawet prawidłowo przedstawiony przez powódkę materiał dowodowy, nie dałby podstaw do uwzględnienia żądania z punktu 1 pozwu. Z uwagi na dyspozycję art. 674 k.c. i niewypowiedzenie umowy najmu po 1999 r. przyjęć należałoby bowiem, że pozwanym przysługuje tytuł prawny do korzystania z lokalu.

W konsekwencji – wobec nieudowodnienia przesłanek z art 222 § 1 k.c.- powództwo w zakresie żądania nakazania pozwanym opróżnienia i opuszczenia lokalu należało oddalić.

Z tych samych przyczyn nie zasługiwało na uwzględnienie żądanie zasądzenia od pozwanych odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Przepis art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. jednoznacznie upoważnia do występowania z wymienionym w nim roszczeniem tylko właściciela.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w sentencji.