

Sygn. I C 166/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Cichosz

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko Miastu S.

o nakazanie

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda J. B. na rzecz pozwanego Miasta S. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na oryginale właściwy podpis.

I C 166/16

UZASADNIENIE

Powód – J. B. wniósł pozew przeciwko Miastu S. o nakazanie wykonania remontu dachu, wymiany rynien, sufitu i ścian oraz zapłatę odszkodowania w wysokości 3.000 zł. Podał także, że działa w imieniu swojej konkubiny. Na uzasadnienie wskazał, że wraz z konkubiną i sześciorgiem dzieci mieszka w lokalu komunalnym przy ulicy (...) w S., które jest własnością miasta S.. Lokal znajduje się na parterze i składa się z 3 pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni 60 m². Dach budynku pokryty jest papą. Budynek od wielu lat nie był remontowany. Dach w 2011 r. zaczął przeciekać. Spowodowało to zalanie lokalu, w którym zamieszkuje powód wraz z konkubiną i dziećmi. W styczniu 2012 r. zarządca budynku przeprowadził częściową naprawę dachu – przyklejono łąty i wymieniono niektóre części rynien. Nieszczelny dach oraz pęknięte rynny spowodowały, że do lokalu, w którym zamieszkuje powód z rodziną wlewa się woda. Na suficie i ścianach powstały zacieki oraz grzyb. Zniszczeniu uległy meble oraz rzeczy znajdujące się w pomieszczeniach. Powód wielokrotnie zgłaszał zarządcy budynku (...) sp. z o. o. oraz Prezydentowi Miasta, że mieszkanie jest zalewane i niezbędne jest przeprowadzenie remontu. Poczynione przez zarządcę budynku częściowe naprawy nie rozwiązały sprawy. Dach w dalszym ciągu wymaga remontu oraz niezbędne jest dokonanie wymiany rynien. Do dnia dzisiejszego nie wyremontowano sufitu i ścian w lokalu powoda które zostały zalane z uwagi na nieszczelny dach. Mieszkanie jest zawilgocone a na ścianach jest grzyb. Konieczne jest nie tylko malowanie

sufitów i ścian, ale wymiana tynku i użycie środków grzybobójczych. Twierdzenia pozwanego, że zacieki na suficie i ścianach spowodowane są niewłaściwym eksploataowaniem lokalu – brak wentylacji, wyiębienie lokalu – są zdaniem powoda nieuzasadnione. Dodatkowo powód podniósł, że zalanie mieszkania spowodowało straty, gdyż zniszczeniu uległy rzeczy znajdujące się w pokoju. Meble nie nadawały się do użytku, zostały wyrzucone. Powód kupił nowe meble za sumę 1.559 zł. Pozostałe zakupione rzeczy powód oszacował na kwotę ok. 1500 zł. Łącznie dochodził tytułem odszkodowania kwoty 3.000 zł.

W toku postępowania powód rozszerzył powództwo, żądając nakazania Miastu S. przeprowadzenia remontu kapitalnego budynku przy ulicy (...) w S..

Pozwany – Miasto S. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Zakwestionował przy tym w pierwszej kolejności, legitymację czynną powoda do dochodzenia roszczenia opisanego w pozwie. Powód bowiem nie jest i nigdy nie był najemcą przedmiotowego lokalu. Umowa najmu została zawarta w dniu 7 lutego 2006 r. z L. U., a powód był jedynie osobą uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania wraz z najemcą w tym lokalu. Tym samym między powodem a pozwanym nigdy nie powstał stosunek najmu, z którego, jak można wywnioskować z uzasadnienia pozwu, powód wywodzi swoje roszczenie. Również L. U. utraciła tytuł prawny do przedmiotowego lokalu albowiem pismem z dnia 2 października 2013 r. doręczonym najemcy dnia 10 października 2013 r. pozwany wypowiedział umowę najmu L. U.. Aktualnie więc ani powód ani były najemca – L. U. nie posiadają przymiotu najemcy. Jak można wywnioskować z treści uzasadnienia pozwu powód wywodzi natomiast swoje roszczenia ze stosunku najmu. Powód nie posiada więc legitymacji czynnej do domagania się od pozwanego jakiegokolwiek świadczenia wynikającego ze stosunku najmu. Niezależnie od powyższego pozwany zakwestionował także zasadność samego powództwa i okoliczności wskazane w treści pozwu. Zdaniem pozwanego aktualny stan lokalu zajmowanego przez powoda wynika z niewłaściwej eksploatacji lokalu przez osoby go zamieszkujące. We wszystkich pomieszczeniach panuje podwyższona wilgotność spowodowana nadmiernym uszczelnieniem wszelkich otworów wentylacyjnych połączona z jednoczesnym suszeniem prania na grzejnikach. Pozwany stwierdził, że stolarka okienna w lokalu została dodatkowo uszczelniona, a sam lokal nie jest ogrzewany w wystarczającym stopniu, co powoduje zwiększoną wilgotność powstałą na skutek zakłócenia naturalnej cyrkulacji powietrza. Pozwany uznał, że z załączonych do pozwu zdjęć wynika, że wilgoć nie jest wynikiem przedostawania się do lokalu wody z dachu (co sugeruje powód w treści pozwu) ale wynikiem niewłaściwej cyrkulacji powietrza wewnątrz lokalu połączonej z niewystarczającą temperaturą powietrza i zwiększoną wilgotnością m.in. na skutek suszenia prania wewnątrz lokalu, gotowania czy przebywania w lokalu jednocześnie dużej grupy osób. W żadnym miejscu nie występują natomiast ślady wilgoci charakterystyczne dla efektu zalania lokalu, co przeczy twierdzeniom powoda o wadliwym pokryciu dachowym. Pozwany zakwestionował także zasadność roszczenia o zapłatę odszkodowania. Niezależnie bowiem od braku podstaw odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, powód nie wykazał w żadnym stopniu wysokości rzekomej szkody. Z pewnością zaś dowodem rozmiaru szkody nie może być ogólne zamówienie na nowe meble albowiem stanowi ono jedynie dowód tego, że powód zamówił dla siebie komplet mebli. Także twierdzenie, że pozostałe zakupione rzeczy powód oszacował na kwotę około 1500 zł nie może zostać uznane za udowodnienie wysokości dochodzonego roszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 7 lutego 2006 r. Miasto S. zawarło z L. U. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). Do zamieszkiwania z najemczynią uprawniony był m.in. J. B..

(dowód: umowa najmu – k. 49, pismo z dnia 31 stycznia 2006 r. – k. 50)

Pismem z dnia 2 października 2013 r. odebranych przez L. U. 10 października 2013 r. Miasto S. wypowiedziało najemcy umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2013 r. Jednocześnie wezwano L. U. do opróżnienia lokalu i protokolarnego przekazania go do dyspozycji Administracji Zasadobów Gminnych (...) sp z o. o. dnia 2 grudnia 2013 r.

(dowód: wypowiedzenie umowy – k. 51, potwierdzenie odbioru pisma – k. 51v)

Do chwili obecnej ani z J. B. ani z L. U. nie zawarto nowej umowy najmu.

(bezsporne, nadto: zeznania powoda J. B. – k. 215)

Dnia 12 grudnia 2011 r. J. B. zamówił komplet mebli Wiki B za kwotę 1559 zł.

(dowód: zamówienie – k. 26)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że niewątpliwie powodem w niniejszej sprawie był jedynie J. B.. Takie oznaczenie stron wynika także ze wstępnej części pozwu sporządzonego przez profesjonalnego pełnomocnika. Brak było przy tym podstaw do uznania, że powód działa w imieniu konkubiny, gdyż w toku całego postępowania nie złożył pełnomocnictwa procesowego, a we wszystkich pismach określał tylko siebie jako powoda. Braki te nie zostały uzupełnione pomimo wyraźnego zarzutu pozwanego złożonego już na pierwszej rozprawie. Pełnomocnictwo procesowe jest pełnomocnictwem szczególnym i niezbędnym jego elementem jest wskazanie, że upoważnia do podejmowania czynności w postępowaniu przed sądem. Pełnomocnictwo załączone do pozwu takiego stwierdzenia nie zawiera (vide k. 5).

Powód w pozwie wysunął dwa roszczenia – nakazania wykonania remontu i odszkodowania za zniszczone mienie.

Podstawą pierwszego z żądań były, jak wskazywał profesjonalny pełnomocnik, przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów i kodeksu cywilnego o najmie.

Co prawda sąd nie jest związany podstawą prawną zgłaszanego roszczenia, lecz w sytuacji, gdy powodowi służy to samo roszczenie z różnych podstaw prawnych lub gdy dla skutecznego domagania się określonego roszczenia niezbędne jest spełnienie ustawowych przesłanek, podstawa prawna wskazana przez powoda ma decydujące znaczenie, gdyż sąd oceniając postępowanie dowodowe oceniać będzie wykazanie przesłanek z podstawy prawnej wskazanej przez powoda.

Wskazując jako podstawę żądania art. 6a ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów określający obowiązki wynajmującego oraz art. 662 § 1 k.c. i następne wskazujący na obowiązek utrzymania rzeczy w stanie zdatnym do umówionego użytku przez czas trwania najmu powód niewątpliwie zawęził podstawę swojego roszczenia do łączącego go z pozwanym stosunku najmu.

Jednocześnie przyznał (vide zeznania w charakterze strony), że nie ma umowy najmu na przedmiotowy lokal. Okoliczności podniesione w tym zakresie przez stronę pozwaną były więc bezsporne. Dodatkowo jedynie można wskazać, że zgodnie z zawartą w 2006 r. umową najmu najemcą była wyłącznie L. U.. Umowa uległa rozwiązaniu w 2013 r. co również nie budziło wątpliwości powoda o czym świadczą chociażby starania o zawarcie nowej umowy („wznowienie umowy”). Skoro więc powód nie jest i nie był nigdy najemcą lokalu przy ulicy (...) nie ma podstaw do domagania się wykonania przez pozwanego obowiązków wynajmującego.

Na marginesie tylko należy dodać, że zasady określone w art. 662 § 2 k.c. nie mają zastosowania do najmu lokali wchodzących w skład publicznych zasobów mieszkaniowych w rozumieniu ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gdyż w odniesieniu do takich lokali stosuje się do obowiązków najemcy i wynajmującego przepisy art. 6a i 6b (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w sprawie (...) z dnia 2012-08-29).

Podobnie ocenić należy drugie roszczenie powoda – odszkodowawcze. Ponieważ powód poza wskazanymi wyżej podstawami nie określił innego źródła obowiązku pozwanego należało przyjąć, że wywodził je także z umowy najmu, a ściśle rzecz biorąc z nienależytego wykonania tej umowy. Jak wykazano wyżej – stron nie łączy i nigdy nie łączył

jednak stosunek najmu toteż brak jest podstaw do oceny że pozwany nienależycie wykonywał umowę z powodem. W okresie trwania umowy najmu L. U. (kiedy wg powoda doszło do szkody) podstawą korzystania z lokalu przez J. B. była umowa użyczenia z L. U.. Od niej wyłącznie, a nie od pozwanego wywodzić mógł swoje prawa do lokalu.

Gdyby nawet uznać, wbrew twierdzeniom pozwu, że powód domaga się odszkodowania z ogólnej podstawy tj. z art. 415 kc również brak byłoby przesłanek zastosowania tej normy. Zgodnie bowiem z art. 415 kc kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Jedną z przesłanek zastosowania tego przepisu jest bezprawność działania lub zaniechania obowiązanego do naprawienia szkody. Bezprawność musi natomiast wynikać z naruszenia konkretnych norm. Powód natomiast nie wskazał jakie jego zdaniem normy zostały naruszone i na czym opiera twierdzenie o bezprawnym działaniu lub zaniechaniu pozwanego skutkującym szkodą w jego mieniu.

Dodatkowo – podstawową przesłanką każdego roszczenia odszkodowawczego niezależnie od podstawy jest powstanie szkody. Zarówno samą szkodę (co do zasady) jak i jej wysokość (co do wysokości) należy udowodnić. Zgodnie bowiem z treścią art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powód jednak, mimo, że reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika obowiązkiem dowodowym nie podolał.

W zakresie żądania odszkodowania wskazał jedynie, że kupił nowe meble oraz że zniszczeniu uległy ubrania i telewizor. Nie przedstawił jednak żadnego dowodu przede wszystkim na powstanie szkody. Pomimo wykonania szeregu zdjęć zagrzybionych ścian i sufitów powód nie wykonał chociażby jednego zdjęcia zniszczonej, zalanej szafy czy zabrudzonych zalaniem ubrań. Pomimo wzywania, jak twierdził powód w zeznaniach, fachowca do naprawy telewizora, nie zwrócił się do niego o zaświadczenie co było przyczyną awarii sprzętu. Wreszcie – co budzi największe zdziwienie – powód nie przedstawił na opisane okoliczności szkody żadnych świadków, pomimo że zamieszkuje na stałe w mieszkaniu z siedmioma dorosłymi osobami. Nie pokazał także zniszczeń sąsiadom, których zeznania mogłyby potwierdzić istnienie szkody. Wobec braku jakiegokolwiek dowodu na powstanie szkody, nie wspominając już o jej wysokości, żądanie powoda w tym zakresie również należało oddalić.

Podsumowując – żądanie nakazania pozwanemu wykonania remontu nie zasługiwało na uwzględnienie gdyż stanowiło obowiązek wynajmującego wobec najemcy, którego to statusu powód nie ma i nigdy nie miał. Żądanie zapłaty odszkodowania nie zostało natomiast przez powoda udowodnione.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 6a ust 3 ustawy o ochronie praw lokatorów a contrario oraz art. 6 kc należało orzec jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach orzeczono mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 kpc. Na zasądzone koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w stawce minimalnej – 3.600 zł oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł.