

Sygn. akt I C 105/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2015r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Dominika Romanowska**

Protokolant: **Ewa Niemiec**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko A. B.

o zapłatę

oddala powództwo.

na oryginale właściwy podpis,-

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 grudnia 2014 r. strona powodowa Gmina W.– (...)wniosła o zasądzenie od pozwanej A. B.kwoty 103.455,17 zł wraz z odsetkami w ustawowej wysokości liczonymi od kwoty 63.450,57 zł od dnia 1 września 2014 r. do dnia poprzedzającego dzień wniesienia powództwa oraz od kwoty 103.455,17 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego – według norm przepisanych prawem. W uzasadnieniu swojego żądania podała powodowa Gmina, że pozwana zajmowała bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony we W.przy ul. (...). Z tego powodu strona powodowa obciążała pozwaną odszkodowaniem w wysokości czynszu, jaki przypadałby na lokal zajmowany przez pozwaną (tj. w wysokości zgodnej z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego) oraz opłatami niezależnymi od właściciela – z płatnością tychże należności na dzień 10 każdego miesiąca. Pozwana nie wywiązywała się jednak z ciążącego na niej zobowiązania, a jej zaległość z tego tytułu na dzień 31 sierpnia 2014 r. wynosiła 103.455,17 zł.

Na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2015 r. (k. 21) pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że nie jest w stanie uregulować należności za lokal ze względu na swoją trudną sytuację majątkową. Podniosła, że jej były mąż po orzeczeniu rozvodu wyprowadził się za granicę razem z ich dziećmi i nie płaci należnych alimentów. Wyjaśniła, że najemcą lokalu była matka pozwanej, z którą pozwana zamieszkiwała wspólnie do chwili jej śmierci.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Matka pozwanej, K. D. była najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) na podstawie umowy najmu z dnia 1 kwietnia 1995 r.

Dowód:

- pismo Departamentu Nieruchomości i Eksploatacji Urzędu Miejskiego W. z dnia 16 sierpnia 2010 r., teczka zastępcza akt lokalowych dołączona do akt niniejszej sprawy

K. D. zmarła w dniu (...)r. we W.. W chwili śmierci najemczyni zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...)razem z pozwaną.

Dowód:

- odpis skrócony aktu zgonu K. D.,teczka zastępcza akt lokalowych dołączona do akt niniejszej sprawy,
- pismo Departamentu Nieruchomości i Eksploatacji Urzędu Miejskiego W. z dnia 23 kwietnia 2013 r.,teczka zastępcza akt lokalowych dołączona do akt niniejszej sprawy
- notatka służbowa z wizji lokalnej z dnia 24 maja 2013 r.,teczka zastępcza akt lokalowych dołączona do akt niniejszej sprawy
- pismo (...)Gminy W.z 27 maja 2013 r.,teczka zastępcza akt lokalowych dołączona do akt niniejszej sprawy
- wniosek pozwanej o zawarcie umowy najmu na lokal przy ul. (...) w związku ze zgonem najemcy,teczka zastępcza akt lokalowych dołączona do akt niniejszej sprawy

Strona powodowa zawiadamiała pozwaną o zmianie wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego, jak również wzywała pozwaną do zapłaty zaległych należności.

Dowód:

- zawiadomienia o zmianie wysokości odszkodowania oraz opłat,teczka zastępcza akt lokalowych dołączona do akt niniejszej sprawy
- przesądowe wezwanie do zapłaty z 25 września 2014 r., k. 7

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny Sąd ustalił w niniejszej sprawie w oparciu o dokumenty zgromadzone w teczce zastępczej obejmującej akta lokalowe mieszkania przy ul. (...), przedstawione przez powodową Gminę, w tym o pisma jednostek powodowej Gminy dotyczące sytuacji prawnej osób zajmujących lokal, odpis skrócony aktu zgonu K. D. oraz zawiadomienia o zmianie wysokości należnych Gminie opłat. Sąd miał na uwadze, że przedstawionateczka zawiera dokumenty za okres od 2010 roku do chwili obecnej, a zatem brakuje w niej wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2009 r., na które powołuje się strona powodowa w piśmie z dnia 16 sierpnia 2010 r. – znajdującym się w przedstawionych aktach lokalowych. W ocenie Sądu brak dołączenia tego zawiadomienia obciąża jednak stronę powodową, gdyż to strona powodowa wyciąga z tego faktu skutki prawne w postaci uznania, że lokal był zajmowany bez tytułu prawnego (art. 5 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), tym bardziej, że strona powodowa była zobowiązana przez Sąd do złożenia akt lokalowych. Dodać należy, że niezaoferowanie przez powodową Gminę dokumentacji sprzed roku 2010 r. pozostaje również w sprzeczności z zakresem żądania pozwu które – jak wynika z dołączonej kartoteki zadłużenia lokalu – obejmuje należności również za lata 2003 – 2009.

W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że strona powodowa nie wykazała, że w istocie złożyła K. D. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego. Tym bardziej nie udowodniła strona powodowa, że oświadczenie to spełniało rygorystyczne wymogi formalne i materialne (przesłanki wypowiedzenia), o których mowa w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001, nr 71, poz. 733 ze zm.). Zgodnie z treścią przywołanego unormowania, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do

zapłaty zaległych i bieżących należności. W konsekwencji – wobec braku dowodów przeciwnych - uznać należy, że K. D. pozostawała najemcą lokalu aż do swojej śmierci w dniu (...).

Z zaferowanej dokumentacji w postaci pisma Departamentu Nieruchomości i Eksploatacji Urzędu Miejskiego W.z dnia 23 kwietnia 2013 r., notatki służbowej z wizji lokalnej z dnia 24 maja 2013 r. oraz pisma (...) Gminy W.z 27 maja 2013 r. wynika w dalszej kolejności, że w chwili śmierci K. D. w lokalu przy ul. (...) stale zamieszkiwała również jej córka – pozwana w niniejszej sprawie A. B., natomiast w lokalu nie mieszkał ani mąż A. B., ani też ich dzieci (wnuki K. D.). Wprawdzie w tym okresie pozwana pracowała dorywczo, większość czasu przebywając poza domem, co wynika z jej pisma z dnia 3 czerwca 2013 r. (prośba o umorzenie długu czynszowego) – załączonego do akt lokalowych – jednakże w świetle pozostałych okoliczności należało przyjąć, iż na stałe zamieszkiwała w spornym lokalu mieszkalnym, w szczególności skoro strona pozwana na bieżąco informowała ją o zmianach wysokości opłat jak również wzywała do zapłaty zaległości. Okoliczność zamieszkiwania pozwanej wraz z najemczynią jeszcze przed jej śmiercią potwierdza również stanowisko strony powodowej, która domaga się od pozwanej należności w związku z użytkowaniem lokalu, podnosząc, że pozwana w lokalu tym zamieszkuje i zamieszkiwała.

W konsekwencji przyjąć należy, że przedstawionej sytuacji znajduje zastosowanie przepis art. 691 k.c., zgodnie z którym, w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą (§ 1). Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (§ 2). Pozwana, w chwili śmierci K. D., wstąpiła w stosunek najmu po swojej matce i do chwili obecnej pozostaje najemcą lokalu należącego do strony powodowej.

Strona powodowa domagała się opłat związanych z użytkowaniem przez pozwaną lokalu bez tytułu prawnego. W tym zakresie należy odwołać się do art. 224 § 2 k.c. oraz art. 225 k.c., przyznających właścicielowi uprawnienie do żądania wynagrodzenia od osoby, która w złej wierze posiada rzecz nie będąc do tego uprawniona. W niniejszej sprawie wskazane unormowanie nie może jednak znaleźć zastosowania, gdyż pozwanej przysługiwało uprawnienie do władania lokalem (posiadania rzeczy) mające swoje źródło w stosunku najmu łączącym pozwaną z powodową Gminą. Przy tak określonej przez stronę powodową podstawie faktycznej roszczenia Sąd nie był natomiast kompetentny do orzekania, czy stronie powodowej przysługuje wymagalne roszczenie z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego. Strona powodowa wyraźnie bowiem wskazała, że domaga się zapłaty należności z tytułu korzystania przez pozwaną z lokalu bez tytułu prawnego i z tych faktów wywodzi swoje roszczenie. Dodać należy, że strona powodowa nie przedstawiła dowodów na okoliczność wysokości opłat należnych od najemcy, w szczególności w postaci umowy najmu. W tym stanie rzeczy powództwo nie mogło być uwzględnione, co nie wyłącza jednak możliwości domagania się przez stronę powodową należności z tytułu najmu lokalu. Zasadność tych roszczeń podlegałaby jednak badaniu już w ramach odrębnego procesu.

Na koniec jeszcze należy odnieść się do reguł postępowania dowodowego zastosowanych w niniejszej sprawie i kwestii wykazania wysokości roszczenia. Ciężar dowodzenia spoczywał w tym zakresie na stronie powodowej, która z faktów tych wywodziła skutki prawne (art. 6 k.c.). W szczególności strona powodowa powinna wykazać, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oraz wskazać wysokość czynszu, który jako właściciel mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

Zaferowany przez stronę powodową skromny materiał dowodowy w postaci zestawienia należności z tytułu odszkodowania oraz wezwań do zapłaty wymusił podjęcie działania przez Sąd z urzędu, poprzez dopuszczenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach lokalowych, na podstawie przepisu art. 232 zd. 2 k.p.c. Oczywiście przez wzgląd na zasadę kontrydiktoryjności dopuszczenie dowodu z urzędu powinno być traktowane jako środek ostateczny, jeżeli nie można w inny sposób zapobiec niebezpieczeństwu nieprawidłowego rozstrzygnięcia (tak w Komentarzu do art. 232 k.p.c. pod red. T. Erecińskiego, wyd. Lexis Nexis). Mając jednak na uwadze charakter niniejszej sprawy, która dotyczy należności z tytułu korzystania z lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy W., do której zadań statutowych należy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, oraz fakt, iż

z urzędu znane są Sądowi przypadki dochodzenia przez stronę powodową roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy mieszkańcowi przysługuje tytuł prawny do lokalu, uzasadnione było – w celu ochrony praw lokatorów - przejęcie inicjatywy przez sąd w celu ustalenia, czy żądanie pozwu jest zasadne w świetle norm prawa materialnego. Realizując zatem zasadę szybkości postępowania, sąd zobowiązał stronę powodową, która dysponuje dokumentacją, z której wywodzi swoje roszczenia, do jej złożenia pod rygorem z art. 233 § 2 k.p.c. bez uprzedniego korzystania z uprawnień wynikających z art. 5 k.p.c.

Zdaniem Sądu strona powodowa nie wykazała również wysokości dochodzonej należności w wysokości 103.455,17 zł. Przedłożyła wprawdzie jako dowód wydruk zestawienia należności za bezumowne korzystanie z lokalu oraz wezwanie do zapłaty, ale nie sposób uznać, aby wydruk ten potwierdzał zasadność żądania wynagrodzenia w takiej, a nie innej kwocie. Przedstawiony wydruk stanowi dokument prywatny, a więc stosownie do art. 245 k.p.c. stanowi wyłącznie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Tym samym w istocie rozważany dokument obrazuje jedynie sposób naliczenia opłat przez stronę powodową, nie przesądzając, że wskazywane w nim należności odpowiadają wysokości czynszu najmu, jakie strona powodowa mogłaby uzyskać z tytułu najmu lokalu. Na marginesie jedynie zauważyć należy, iż nawet gdyby przyjąć założenie skuteczności wypowiedzenia umowy najmu z 04 maja 2012r. brak jest uzasadnienia dla domagania się należności z tego tytułu już od roku 2003r., a nawet lat wcześniejszych, skoro już w tej dacie – zgodnie z zapisem wynikającym z zestawienia należności – istniało wymagalne zadłużenie pozwanych z tego tytułu. Wysokość stawek wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, czynsz jego najmu powinien być ustalany na podstawie art. 7 i 8 u.o.p.l. Stawki takiego czynszu ustala organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że strona powodowa nie udowodniła podstawy faktycznej powództwa, ani wysokości dochodzonego roszczenia i z tych względów, na podstawie powołanych przepisów, powództwo oddalił, na koszt strony powodowej.