

Sygn. akt I 92/16

Na rozprawie w dniu 19 maja 2016 r. , pozwany J. A. nie stawił się, nie złożył wyjaśnień ani nie żądał przeprowadzenia rozprawy pod swoją nieobecność.

Przewodniczący

Protokolant

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Lucyna Czerko

Protokolant: Alicja Bińczyk

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2016 r. w Kamieniu Pomorskim

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością w K.**

przeciwko **J. A.**

o zapłatę

ORZĘKA

Powództwo oddala.

Sędzia

Z.

1. Odnotować

2. Zakreślić.

2. Opis wyroku zaocznego doręczyć:

- powodowi z pouczeniem o apelacji

- pozwanemu z pouczeniem o sprzeciwie.

3. Za 10 dni lub ze sprzeciwem.

Dnia 19 maja 2016 r.

Sędzia

UZASADNIENIE

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. – reprezentowana przez pełnomocnika r.pr. P. G. (1) (pełnomocnictwo **k. 9** wraz z odpisem KRS **k. 10-12**) wystąpiła z powództwem w postępowaniu upominawczym przeciwko pozwanemu J. A. o zapłatę kwoty 7.022,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami szczegółowo wskazanymi w pozwie. Poza tym powódka domagała się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe roszczenie powódka podała, że w dniu 01 stycznia 2012 roku strony zawarły umowę najmu lokalu mieszczącego się w (...). Zgodnie z tą umową pozwany jako najemca zobowiązany był do uiszczania czynszu i opłat miesięcznie z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, za które przypada należność. Powódka podała, że na podstawie umowy o zarządzaniu nieruchomościami z dnia 22 grudnia 2011 roku z Gminą K. oraz zarządzenia burmistrza K. z dnia 30 grudnia 2011 roku w sprawie przekazania (...) TBS zadań z zakresu zarządzania nieruchomościami komunalnymi sprawuje zarząd nad tym lokalem. Umowa najmu została wypowiedziana przez powódkę pismem z dnia 24 stycznia 2013 roku w związku ze zwłoką w opłacie czynszu. Niniejszym pozwem powód dochodzi należności za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od czerwca 2014 roku do grudnia 2015 roku. Do pozwu powódka dołączyła naliczenie za bezumowne korzystanie za sporny okres oraz wystawiane comiesięczne faktury. (**k. 1-43**)

Pozwany J. A. – nie stawił się na rozprawie w dniu 19 maja 2016 roku, nie żądał przeprowadzenia rozprawy podczas swej nieobecności, ani też nie składał w sprawie wyjaśnień ustanie lub na piśmie. (**k. 54**)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 01 stycznia 2012 roku pomiędzy powódką (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. jako wynajmującym, a J. A. jako najemcą została zawarta umowa o najem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G., składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej lokalu (...)m² wraz z pomieszczeniem gospodarczym. Umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony, a strony określiły w niej wzajemne prawa i obowiązki. Stosownie do § 3 umowy najmu, najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu czynsz miesięcznie w wysokości 110,87 zł w terminie d dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.

W dniu 22 grudnia 2011 roku pomiędzy Gminą K. a powódką (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. została zawarta umowa o zarządzanie nieruchomościami. Zgodnie z § 2 tej umowy Gmina K. upoważniła powódkę do występowania w jej imieniu i na jej rzecz wobec osób trzecich we wszystkich sprawach dotyczących zarządu zasobem, o którym mowa w § 1. Z kolei § 3 tej umowy wskazywał zakres obowiązków zleceniobiorcy. Do tych obowiązków należy m.in.:

pkt. 11 – zawieranie umów na lokale socjalne z osobami wskazanymi przez Gminę K.;

pkt. 12 – prowadzenie spraw związanych z zamianą lokali mieszkalnych;

pkt. 14 – naliczanie i pobieranie czynszów od lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy K.;

pkt. 15 – prowadzenie spraw związanych z zamianą lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób zamawiającego;

pkt. 3 – w zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi działalność zleceniobiorcy obejmować będzie:

pkt. 1 – występowanie w imieniu zleceniodawcy z pozwem o eksmisję z lokalu;

pkt. 2 – prowadzenie ewidencji i dokumentacji zasobów mieszkaniowych oraz ewidencji księgowej należności i zobowiązań z gospodarką lokalami mieszkalnymi użytkowników;

pkt. 3 – wykonanie niezbędnych czynności związanych z przekwaterowaniem mieszkańców z budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na prowadzone inwestycje w ramach otrzymanych od zleceniodawcy środków finansowych.

W § 5 pkt. 1 tej umowy strony uzgodniły, że opłaty czynszowe i wpływy z tytułu najmu i dzierżawy oraz obrotu nieruchomościami mieszkalnymi zleceniodawcy będącymi w zarządzie zleceniobiorcy stanowią przychód zleceniodawcy, a w § 6 pkt. 1, że zleceniobiorca pobierać będzie opłaty czynszowe za lokale mieszkalne.

Burmistrz K. zarządzeniem nr (...) z dnia 30 grudnia 2011 roku przekazał zadania z zakresu zarządzania nieruchomościami komunalnymi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. z dniem 01 stycznia 2012 roku.

W związku ze zwłoką w zapłacie umówionego czynszu przez pozwanego powódka pismem z dnia 24 stycznia 2013 roku wypowiedziała umowę najmu z jednoczesnym wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do uregulowania zaległości, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2013 roku.

Dowód:

- **Umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 01 stycznia 2012 roku (k. 13-14);**
- **Umowa o zarządzanie nieruchomościami z dnia 22 grudnia 2011 roku (k. 15-16);**
- **Zarządzenie burmistrza K. z dnia 30 grudnia 2011 roku (k. 17);**
- **Wypowiedzenie umowy najmu z dnia 24 stycznia 2013 roku (k. 18);**
- **Wezwanie do zapłaty z dnia 04 grudnia 2012 roku (k. 19);**

W dniu 04 lutego 2013 roku pomiędzy stronami została zawarta ugoda zgodnie z którą pozwany J. A. zobowiązał się do spłaty zadłużenia w określonych ratach i terminach w zamian za wstrzymanie biegu okresu wypowiedzenia umowy najmu. Pozwany nie wywiązał się z zawartej ugody. Powódka ponownie w wezwaniu z dnia 17 kwietnia 2013 roku pouczyła pozwanego o konsekwencjach braku uregulowania czynszu w wyznaczonym miesięcznym terminie.

W dniu 30 maja 2014 roku strony zawarły kolejną ugodę dotyczącą należności do dnia 30 maja 2014 roku. Także w tej ugodzie strony uzgodniły kwoty i terminy spłaty zadłużenia. W tej ugodzie strony umówiły się, że ugoda została zawarta pod warunkiem rozwiązującym – to znaczy, że opóźnienie w spłacie którejkolwiek z rat spowoduje automatyczne rozwiązanie ugody. J. A. nie wywiązał się także z tej umowy. Powódka roszczeń z tytułu tej drugiej ugody dochodzi w odrębnym postępowaniu.

Za okres od czerwca 2014 roku do grudnia 2015 roku powódka z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego obciążyła pozwanego J. A. następującymi kwotami wystawiając za wskazane okresy faktury VAT :

- **Kwotą 170,57 zł – za czerwiec 2014 roku**

- **Kwotą 170,57 zł – za lipiec 2014 roku**
- **Kwotą 170,57 zł – za sierpień 2014 roku**
- **Kwotą 170,57 zł – za wrzesień 2014 roku**
- **Kwotą 170,57 zł – za październik 2014 roku**
- **Kwotą 710,70 zł – za listopad 2014 roku**
- **Kwotą 710,70 zł – za grudzień 2014 roku**
- **Kwotą 710,70 zł – za styczeń 2015 roku**
- **Kwotą 710,70 zł – za luty 2015 roku**
- **Kwotą 710,70 zł – za marzec 2015 roku**
- **Kwotą 710,70 zł – za kwiecień 2015 roku**
- **Kwotą 710,70 zł – za maj 2015 roku**
- **Kwotą 170,57 zł – za czerwiec 2015 roku**
- **Kwotą 170,57 zł – za lipiec 2015 roku**
- **Kwotą 170,57 zł – za sierpień 2015 roku**
- **Kwotą 170,57 zł – za wrzesień 2015 roku**
- **Kwotą 170,57 zł – za październik 2015 roku**
- **Kwotą 170,57 zł – za listopad 2015 roku**
- **Kwotą 170,57 zł – za grudzień 2015 roku**

Dowód:

- **Wezwanie do zapłaty z dnia 17 kwietnia 2013 roku (k. 21);**
- **Wezwanie do zapłaty z dnia 22 lipca 2013 roku (k. 22);**
- **Ugoda z dnia 30 maja 2014 roku (k. 23);**
- **Naliczenie za bezumowne korzystanie wraz z fakturami VAT za sporny okres (k. 24-42);**

Sąd zważył, co następuje:

Niniejsze powództwo o zapłatę nie mogło być uwzględnione, albowiem powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. nie posiada legitymacji procesowej czynnej w niniejszym procesie.

Pozew o zapłatę kwoty 7.022,00 zł dotyczy odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy K.. Zgodnie z art. 18 § 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2005 roku nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) - osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Jednocześnie ustawodawca w ust. 2 przewidział, iż z zastrzeżeniem 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. Z treści tego przepisu w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości wynika, że odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu mieszkalnego przysługuje jedynie właścicielowi, a nie zarządcy.

Sporny lokal położony w (...) nie jest własnością powódki, lecz Gminy K., a powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. jak wynika z umowy z dnia 22 grudnia 2011 roku jest jedynie zarządcą nieruchomości, a obowiązki zarządcy są szczegółowo wskazane w § 3 tej umowy. Postanowienia § 3 umowy nie dają powódce legitymacji do dochodzenia za właściciela odszkodowania za bezumownie zajmowany lokal mieszkalny. Taką legitymację posiada powódka jedynie w zakresie naliczania i pobierania czynszów od lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy K., a także do występowania w imieniu Gminy K. z pozwem o eksmisję z lokalu.

Należy zauważyć, że powódka jest towarzystwem budownictwa społecznego, a do zakresu działalności tego rodzaju podmiotów zgodnie z art. 27 ust. 2 pkt II ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego należy między innymi sprawowanie na podstawie umów zlecenia zarządu budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, niestanowiącymi jej własności.

Stosownie do dyspozycji art. 734 § 1 k.c. przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Umowę o zarządzanie nieruchomością z dnia 22 grudnia 2011 roku należy zakwalifikować do umowy zlecenia, albowiem Gmina K. jako zleceniodawca powierzyła powódce, jako zleceniobiorcy wykonanie określonych czynności szczegółowo wskazanych w § 3 umowy, w tym w pkt. 14 naliczanie i pobieranie czynszu od lokali mieszkalnych.

Przy umowie zlecenia zleceniobiorca dokonuje czynności prawnej dla dającego zlecenie, występując jako zastępca, jednak charakter tego zastępstwa może być zróżnicowany. Stosownie do art. 734 § 2 k.c. w braku odmiennej umowy zlecenie obejmuje umocowanie do wykonania czynności w imieniu dającego zlecenie. Przepis ten nie uchybia przepisom o formie pełnomocnictwa. W świetle przytoczonego przepisu można wyróżnić dwa rodzaje zlecenia :

- o typie zastępstwa bezpośredniego (pełnomocnictwa), obejmującego umocowanie do wykonania czynności prawnej w imieniu dającego zlecenie i z bezpośrednim skutkiem prawnym dla dającego zlecenie; w tym przypadku skutki czynności prawnej dokonanej przez przyjmującego zlecenie powstają bezpośrednio po stronie dającego zlecenie i to dający zlecenie staje się podmiotem praw i obowiązków wynikających z czynności prawnej dokonanej przez zleceniobiorcę; takie zlecenie stosownie do art. 734 § 2 k.c. jest regułą, ponieważ brak odmiennej umowy zlecenie obejmuje umocowanie do wykonania czynności w imieniu dającego zlecenie;
- o typie zastępstwa pośredniego polegającego na tym, że zleceniobiorca dokonuje czynności prawnej we własnym imieniu, ale na rachunek zleceniodawcy; w tym przypadku zleceniobiorca działa jako zastępca pośredni jedynie wówczas, jeżeli wolą stron skutek w postaci umocowania do działania w imieniu dającego zlecenie zostanie włączony.

W ocenie Sądu z uwagi na treść umowy z dnia 22 grudnia 2011 roku w związku z domniemaniem wynikającym z art. 734 § 2 k.c. w niniejszej sprawie mamy do czynienia z zastępstwem bezpośrednim, a brak jest przesłanek do ustalenia, aby Gmina K. udzieliła powódce (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. zlecenie o typie zastępstwa pośredniego, tj. by powódka miała dokonywać czynności we własnym imieniu.

W świetle przytoczonych okoliczności należało stwierdzić, że powódka nie posiada legitymacji procesowej do żądania zasądzenia należności dochodzonej w niniejszym procesie na jej rzecz, ponieważ z treści umowy z dnia 22 grudnia 2011 roku wynika, że właściciel lokalu mieszkalnego położonego w (...), tj. Gmina K. nie udzieliła powódce zlecenia do działania w imieniu własnym, lecz pełnomocnictwa do działania w imieniu Gminy K.. Oznacza to, że powódka odszkodowania dochodzonego niniejszym procesem mogłaby dochodzić w imieniu Gminy K. i żądać zapłaty spornej

kwoty na rzecz Gminy K.. W pozwie zaś powódka domagała się zasądzenia przedmiotowej należności na swoją rzecz, nie posiadając do tego uprawnienia.

W tej sytuacji z powodu braku legitymacji po stronie powódki powództwo zostało oddalone wyrokiem zaocznym z dnia 19 maja 2016 roku. (art. 339 i następne k.p.c.)

Sędzia, -

Zarządzenia :

1. **Odnotować.**
2. **Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć:**
- pełnomocnikowi powódki r.pr. P. G.
3. **Za 14 dni lub z apelacją .**

K., dnia 02 czerwca 2016 r.

Sędzia, -