

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

24 września 2015 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dominika Romanowska

Protokolant: Anna Gniwek

po rozpoznaniu na rozprawie 08 września 2015 roku we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko E. K. (1) i T. M.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanych E. K. (1) i T. M. solidarnie na rzecz strony powodowej – Gminy W. kwotę 31.487,52 zł (trzydzieści jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 26.323,17 zł 01 marca 2015 roku do dnia zapłaty i od kwoty 5.164,35 zł od 23 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 2.555,01 zł tytułem kosztów procesu;

IV. nadaje wyrokowi w pkt. I rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 kwietnia 2015 r. strona powodowa Gmina W. – (...) wniosła o zasądzenie od pozwanych E. K. (1) i T. M. kwoty 117.240,48 zł wraz z odsetkami w ustawowej wysokości liczonymi od kwoty 63.634,71 zł od dnia 1 marca 2015 r. do dnia poprzedzającego dzień wniesienia powództwa oraz od kwoty 17.240,48 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 pozwani zajmowali bez tytułu prawnego lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...). Z tego powodu strona powodowa obciążała pozwanych 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. Pozwani nie wywiązywała się jednak z ciążącego na niej zobowiązania, a jej zaległość z tego tytułu na dzień 28 lutego 2015 r. wynosiła łącznie z odsetkami 117.240,48 zł.

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew w określonym terminie, nie wdali się również w spór co do istoty sprawy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Matka pozwanej E. K. (1), Z. K. była najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) na podstawie umowy najmu z dnia 1 kwietnia 1995 r. Na mocy tejże umowy do zamieszkiwania z najemczynią uprawnieni byli między innymi E. K. (1) i T. M..

Dowód:

- umowa najmu – w aktach lokalowych dołączonych do niniejszej sprawy

Z. K. zmarła w dniu 02 czerwca 1995 r. we W.. W chwili śmierci najemczyni zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) razem z pozwanymi E. K. (1) i T. M..

Dowód:

- odpis skrócony aktu zgonu Z. K., pismo (...) z 21 grudnia 2010 r. - w aktach lokalowych dołączonych do niniejszej sprawy,

Strona powodowa zawiadamiała pozwanych o zmianie wysokości czynszu oraz o zmianie opłat niezależnych od wynajmującego, jak również wzywała ich do zapłaty zaległych należności.

Dowód:

- zawiadomienia o zmianie wysokości odszkodowania oraz opłat- w aktach lokalowych dołączonych do niniejszej sprawy,

Pismami z 01 lutego 2011 r. strona powodowa wyznaczyła pozwanym dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zadłużenia z tytułu najmu lokalu, uprzedzając jednocześnie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu w razie niezastosowania się do wezwania. Pismami z 05 maja 2011 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanym najem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) we W., ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2011 r.

Dowód:

- wezwania do zapłaty z 01.02.2011 r. oraz wypowiedzenia umowy z 05.05.2011 r. - w aktach lokalowych dołączonych do niniejszej sprawy,

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w części.

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 Z. K. oraz zawiadomienia o zmianie wysokości należnych Gminie opłat.

Na podstawie tych dokumentów sąd ustalił, iż pozwani wstąpili w stosunek najmu po śmierci Z. K. na podstawie przepisu 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).

Zgodnie z przepisem 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.) 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. Znajdujące się w aktach lokalowych wezwania i oświadczenia spełniają rygorystyczne

wymogi formalne i materialne (przesłanki wypowiedzenia), o których mowa w cytowanym przepisie. Ustalenie to prowadzi zaś do konkluzji, iż pozwani dysponowali tytułem prawnym do spornego lokalu do końca czerwca 2011 roku.

Strona powodowa domagała się jednakże opłat związanych z użytkowaniem przez pozwaną lokalu bez tytułu prawnego również za okres wcześniejszy – przed lipcem 2011 r. Zgodnie z dyspozycją art. 18 ust. 1 i 2 zd. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001, nr 71, poz. 733 ze zm.) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie a odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. W niniejszej sprawie wskazane unormowanie znajduje zastosowanie jedynie za okres od lipca 2011, gdy pozwanym istotnie nie przysługiwało już uprawnienie do władania lokalem.

Przy tak określonej przez stronę powodową podstawie faktycznej roszczenia Sąd nie był natomiast władny orzekać, czy stronie powodowej przysługuje wobec pozwanych wymagalne roszczenie z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego, za okres, w którym obowiązywała strony umowa najmu. Strona powodowa wyraźnie bowiem wskazała, że domaga się zapłaty należności z tytułu korzystania przez pozwanych z lokalu bez tytułu prawnego i z tych faktów wywodzi swoje roszczenie. 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.

Pozwani nie stawili się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę, nie wnieśli odpowiedzi na pozew ani też nie żądali przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności, w związku z czym wyrok wydany wobec nich ma charakter zaoczny (art. 339 k.p.c.). Niezależnie jednak od ich bierności przedstawiona wyżej negatywna ocena żądania pozwu w świetle zasad prawa materialnego skutkować musiała wydaniem wobec nich wyroku zaocznego oddalającego powództwo.

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 mógłby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.

Zaoferowany 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. Zaakcentować również należy, iż okoliczności podane w pozwie budziły uzasadnione wątpliwości, wymuszając inicjatywę sądu. Nieracjonalne wydało się dopuszczenie przez stronę powodową, która zarządza zasobem mieszkaniowym gminy służącym przecież do zaspokajania potrzeb jej mieszkańców do sytuacji, w której pozwani mieliby zajmować sporny przez okres blisko ośmiu lat bez tytułu prawnego i bez uiszczenia należności. Wątpliwości te nie skutkowały jednakże oddaleniem powództwa a limine na podstawie przepisu art. 339 § 2 k.p.c., niemniej jednak były wystarczające do przeprowadzenia postępowania dowodowego, którego wynik okazał się niekorzystny dla strony powodowej.

Mając powyższe na uwadze Sąd w części oddalił powództwo, zasądzając jedynie należności wraz z odsetkami za okres od lipca 2011 do lutego 2015 (zasądzona w pkt. I sentencji kwota obejmuje należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz skapitalizowane odsetki na dzień 28 lutego 2015).

Orzeczenie o kosztach procesu wynika z przepisu art. 100 k.p.c. – ponieważ strona powodowa wygrała jedynie w części, poniesione przez nią koszty zostały odpowiednio skorygowane stosownie do wygranej (ok. 27 %) do kwoty 2.555,01 zł.