

Sygn. akt I C 6/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2017 roku

SĄD REJONOWY W BYTOMIU I WYDZIAŁ CYWILNY

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jarosław Jakubiec

Protokolant: **Anna Legut**

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2017 roku w Bytomiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. B.**

przeciwko **P. K., M. K. (1), R. G., D. K., M. K. (2)**

o **zapłatę**

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki G. B. na rzecz pozwanych solidarnych P. K., M. K. (1), R. G., D. K. i M. K. (2) kwotę 4.885,00 zł (cztery tysiące osiemset osiemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 6/17

UZASADNIENIE

Powódka G. B. wystąpiła z powództwem przeciwko P. K., M. K. (1), R. G., D. K., M. K. (2) w którym domagała się solidarnej zapłaty kwoty 15.338,12 zł.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, iż pozwani zajmują lokal, którego właścicielem jest powódka bez tytułu prawnego z uwagi na wypowiedzenie umowy najmu, a żądana kwota stanowi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 01.08.2013 r. do 30.05.2016 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 października 2016 r. pozwani zostali zobowiązani do zapłaty całej żądanej kwoty.

W dniu 18 listopada 2016 r. pozwani wnieśli sprzeciw, w którym zakwestionowali fakt zajmowania lokalu wskazanego w pozwie, jak również zaprzeczyli żądaniu co do zasady i co do wysokości, wnosząc o oddalenie powództwa.

W dalszych wystąpieniach strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił:

W dniu 15 listopada 1988 r. D. K. zawarła umowę najmu z M. M., którego przedmiotem był lokal mieszkalny przy ul. (...) (umowa, k. 33 - 34).

Pismem z dnia 01 kwietnia 2008 r. Zakład (...) Sp. z o.o. w B. wezwał D. K. do zapłaty zaległości w terminie 1 miesiąca (wezwanie, k. 36), a pismem z dnia 14 lipca 2008 r. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy (wypowiedzenie, k. 35).

W dniu 26 stycznia 2010 r. D. K. złożyła oświadczenie o osobach zamieszkujących w lokalu (oświadczenia, k. 32

Zakład (...) Sp. z o.o. w B. w dniu 29 grudnia 2010 r. złożył oświadczenie, iż rezygnuje z nieodpłatnego użytkowania na mieniu G. B., ustanowionego na podstawie oświadczeń opisanych w dokumencie (oświadczenie, k. 16 – 17, 14 - 15).

Pracownik jednostki budżetowej G. B. – B. Mieszkania sporządziła kartotekę finansową za okres od sierpnia 2013 r. do maja 2016 r. ze wskazaniem naliczeń i odsetek w związku z lokalem przy ul. (...) (kartoteki, k. 20 – 21).

Pismami z dnia 18 listopada 2015 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty (wezwania, k. 22 – 30)

Sąd zważył:

W związku z treścią żądania pozwu, w niniejszej sprawie mają zastosowanie przede wszystkim przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 nr71, poz. 733 z późn. zmianami).

Zgodnie z art. 18 tej ustawy osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, przy czym 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 lokatora odszkodowania uzupełniającego.

Zgodnie zaś z ogólną regułą art. 6 kc, wszelkie okoliczności, z których strona wywodzi skutki prawne winna wykazać ta strona.

Uwzględnienie powództwa stanowi w każdym wypadku korzystne rozstrzygnięcie dla powoda o przedmiocie procesu, tj. o roszczeniu procesowym, które z kolei można uznać za pewne twierdzenie powoda o istnieniu albo nieistnieniu określonej normy indywidualno-konkretnej, tj. określonego prawa podmiotowego, czy stosunku prawnego. Zasadność powództwa polega na prawdziwości tego twierdzenia. Prawdziwość ta z kolei zachodzi wtedy, gdy norma (prawo, stosunek prawny) istnieje względnie nie istnieje w rzeczywistości. To rzeczywiste istnienie względnie nieistnienie przytoczonej w powództwie normy prawnej indywidualno-konkretnej w piśmiennictwie określa się mianem przesłanki materialnej powództwa. Przesłanka ta stanowi o zasadności roszczenia procesowego, a tym samym o zasadności obejmującego to roszczenie powództwa i jest z tego powodu głównym warunkiem uwzględnienia tego ostatniego (**W. B.:** „Warunki uwzględnienia powództwa”; Państwo i Prawo 2003 r., nr 3).

Nadmienić należy, iż postępowanie cywilne, przy uwzględnieniu kolejnych zmian i nowelizacji, zmierza do zwiększenia kontrydiktoryjności procesu. W takim procesie, strona jest wyłącznym gospodarzem postępowania i sama decyduje, jakie dowody chce przeprowadzić, a jakie nie, tak aby wykazać swoje żądania. W szczególności kontrydiktoryjność winna być stosowana, gdy strona, na której spoczywa zgodnie z art. 6 kc ciężar dowodu, jest reprezentowana przez pełnomocnika profesjonalnego.

W niniejszej sprawie to na powodzie ciążył obowiązek wykazania, iż określone osoby faktycznie zajmują lub faktycznie zajmowały lokal bezprawnie – w okresie, co do którego dokonywane były naliczenia. Podstawą żądania jest stan faktyczny, a nie prawny i stan taki winien być udowodniony przez stronę powodową.

W przypadku kwestionowania okoliczności wskazanych w pozwie, powód winien je wykazać. Pozwani wskazali w sprzeciwie, iż nie zamieszkiwali w lokalu, co do którego powstały zaległości w okresie dochodzonym w niniejszym postępowaniu.

Nie zostało wykazane, aby pozwani zamieszkiwali w lokalu przy ulicy (...) w B. w okresie dochodzonym pozwem, a więc zgodnie z art. 18 powołanej ustawy nie odpowiada za zadłużenie w tym okresie.

Powódka winna była zgłosić, w związku z treścią sprzeciwu, wnioski dowodowe potwierdzające, iż pozwani jednak w tym lokalu przebywali.

Zameldowanie wprawdzie winno odpowiadać stanowi faktycznemu, jednakże samo nie może stanowić wystarczającego dowodu na okoliczność zamieszkiwania pozwanych w lokalu, którego dotyczą należności.

Zgodnie z art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

Przepis ten dotyczy jedynie stron umowy najmu. Pozwani, z wyjątkiem D. K. umowy najmu jednak nie zawierali. Na pozwanym nie ciążył więc żaden szczególny obowiązek. Przepis ten dotyczy stron umowy, a więc stosunku obligacyjnego, tymczasem powódka swoje roszczenia wywodzi z faktu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Wreszcie przepis ten umożliwia jedynie uznanie prawidłowego doręczenia korespondencji i nie może służyć do tworzenia jakichkolwiek innych fikcji prawnych.

Opuszczenie lokalu wiąże się z brakiem odpowiedzialności i istotne jest faktyczne opuszczenie lokalu. Nie ma obowiązku zawiadamiania wynajmującego o opuszczeniu lokalu przez osoby, które umowy nie zawarły. Powyższy pogląd był podzielany również przez Sąd Okręgowy w Katowicach, min. w sprawie o sygn. IV Ca 735/15.

Zauważyć również należy, iż w żaden sposób nie można z treści oświadczenia D. K. z 2010 r. wywodzić iż w okresie od 01.08.2013 r. do 30.05.2016 r. stan ten nie uległ zmianie. Wskazać należy, iż w przypadku uznania wypowiedzenia umowy za skuteczne, czy też w przypadku rozwiązania stosunku prawnego za porozumieniem stron, lokal winien zostać wydany właścicielowi, czy wynajmującemu, tak aby można było uznać, iż doszło do zgodnego z prawem przekazania władztwa, co nie zostało uczynione. D. K. winna była co najmniej zawiadomić o opuszczeniu i opróżnieniu lokalu, jak również ewentualnie wydać klucze. Brak czynności tego typu powoduje, iż posiadała władztwo nad lokalem, pomimo jego opuszczenia.

Stwierdzić jednak należy, iż powództwo nie zostało wykazane co do wysokości. Jedyнным dowodem na poparcie żądania pozwu w tym zakresie były kartoteki finansowe. Są one jednak jedynie dokumentem prywatnym, a wobec zakwestionowania również wysokości należności w sprzeciwie od nakazu zapłaty, i wobec treści kartotek uznać należało, iż powództwo nie zostało udowodnione, także co do wysokości. Wskazane naliczenia w żaden sposób nie mogą podlegać ocenie Sądu. Brak jakichkolwiek dokumentów, które pozwalałyby na ustalenie w jaki sposób doszło do wyliczenia wskazanych kwot, jak również dalszą ocenę zasadności i prawidłowości wyliczenia, skutkuje oddaleniem powództwa, również z tej przyczyny

Wreszcie wskazać należy na kwestie użytkowania. Umowa o ustanowieniu nieodpłatnego użytkowania przez Gminę Bytom, na rzecz Zakładu (...) Sp. z o.o. w B. była sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 z późn. zmianami), co wynika w szczególności z art. 13 i 14 tego aktu. Stanowisko to znalazło potwierdzenie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2010 r. sygn. akt III CZP 70/10, w którym stwierdzono, iż umowa nieodpłatnego obciążenia nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości, użytkowaniem na rzecz samorządowej osoby prawnej jest nieważna. Uchwała ta dotyczyła właśnie Zakładu (...) Sp. z o.o. w B.

Sąd przychyliła się do tego stanowiska, skutkiem czego jest przyjęcie braku uprawnienia do składania oświadczeń w zakresie stosunków prawnych dotyczących przekazanego mienia gminnego..

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd zasądził na rzecz pozwanych kwotę 4.885,00 zł, na którą składają się opłaty skarbowe od pełnomocnictwa (5 x 17 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika, zgodnie z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800) w kwocie 4.800,00 zł, zgodnie z brzmieniem w dacie złożenia pozwu.