

Sygn. akt: I C 1143/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 22 grudnia 2016r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 grudnia 2016r

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **Z. K.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. kosztami postępowania w sprawie obciąża powoda, uznając je za uiszczone.

Sygn. akt. I C 1143/16

UZASADNIENIE

Powód Gmina M. G. pozwem wniesionym w dniu 05 maja 2016 r. wystąpił o zasądzenie od pozwanej Z. K. kwoty 15.558,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz od kwoty 3.012,21 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania według norm przepisanych, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 4.800,00 zł.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podał, że pozwana Z. K. jest użytkownikiem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), do którego nie posiada tytułu prawnego, wobec czego winna była uiszczać na rzecz powoda odszkodowanie przewidziane w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Dalej Gmina M. G. wskazała, że łącznie należności wymagalne z tytułu odszkodowania za okres od 01 stycznia 2011 r. do 30 czerwca 2015 r. wyniosły 15.558,14 zł (12.338,54 zł tytułem należności głównej oraz 3.219,60 zł tytułem odsetek). Pozwana, pomimo wezwań do zapłaty, należności nie uregulowała i nie skorzystała z możliwości spłaty zadłużenia w miesięcznych ratach.

(pozew k. 2-4).

Nakazem zapłaty z dnia 20 maja 2016 roku wydanym w postępowaniu upominawczym Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Gdyni nakazał pozwanej Z. K. aby w ciągu dwóch tygodni zapłaciła na rzecz powoda Gminy M. G. kwotę 15.558,14 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 11 maja 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 3.794,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu albo wniosła w tym terminie sprzeciw do tutejszego Sądu.

(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20.05.2016r. wydany w sprawie o sygn. akt I Nc 684/16 k. 32).

Pismem z dnia 03 czerwca 2016 roku pozwana Z. K. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 20 maja 2016 roku. Wskazała, że nie było jej stać na opłaty, utrzymywała się z pomocy MOPS, a aktualnie otrzymuje niewielką emeryturę,

zadeklarowała opłacanie czynszu oraz miesięcznie po 100 zł. zadłużenia. Wskazała, że jest niepełnosprawna i jest jej bardzo ciężko.

(pismo pozwanej Z. K. z dnia 03.06.2016r. k. 35).

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał swoje żądania zawarte w pozwie.

(pismo powoda Gminy M. G. z dnia 20.10.2016r. k. 58).

Sąd ustalił co następuje:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...) stanowi własność Gminy M. G.. Najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu z dnia 04 sierpnia 1983 roku była M. H.. Po jej zgonie stosunek najmu kontynuował J. G. na podstawie aneksu do umowy najmu z dnia 05 kwietnia 2007 roku.

(**dowód:** umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 04.08.1983r. k. 7-8v; pismo z dnia 29.03.2007r. k. 9; aneksu do umowy najmu lokalu z dnia 05.04.2007r. k. 10).

J. G. pozostawał w związku konkubenckim z Z. K., z którą wspólnie zamieszkiwał w wynajmowanym mieszkaniu. J. G. zmarł dnia 29 grudnia 2010 roku. Lokal położonym w G. przy ulicy (...) do dnia dzisiejszego zamieszkuje Z. K., która wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym J. G..

(**dowód:** akt zgonu nr 37/2011 z dnia 04.01. (...) k. 11; notatka służbowa z dnia 20.01.2011r. k. 12-12v; notatka służbowa z dnia 24.05.2013r. k. 13; notatka służbowa z dnia 03.06.2015r. k. 14; notatka służbowa z dnia 08.02.2016r. k. 15).

Pozwem z dnia 29 czerwca 2011 roku Gmina M. G. wniosła o nakazanie, aby Z. K. opróżniła z rzeczy, opuściła i wydała powodowi lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w G. przy ulicy (...). Analogiczne żądanie skierowane zostało wobec M. W., który – jak ustaliła Gmina – zamieszkał z Z. K. po śmierci J. G..

Wyrokiem z dnia 26 stycznia 2012 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 883/11 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał M. W., aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi Gminie M. G. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w G. przy ulicy (...) oraz orzekł, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Jednocześnie Sąd oddalił powództwo w stosunku do Z. K.. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia wskazano, że Z. K. była konkubiną najemcy lokalu J. G., pozostawała ze zmarłym w faktycznym wspólnym pożyciu od 2006 roku i stale zamieszkiwała z nim w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w G. do jego śmierci. W związku z przedmiotowym ustaleniem Sąd doszedł do wniosku, że Z. K. po śmierci J. G. wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Przysługuje jej zatem skuteczne wobec właściciela prawo do władania rzeczą.

(**dowód:** wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 26 stycznia 2012 roku w sprawie o sygnaturze akt I C 883/11 wraz z uzasadnieniem k. 60 oraz 65-69 akt I C 883/11).

Z. K. nie uiszczała czynszu za zajmowany lokal mieszkalny. Na dzień 30 czerwca 2015 roku zadłużenie w płatności należności głównych z tytułu opłat za korzystanie z lokalu za okres od 01 stycznia 2011 roku wyniosło 12.338,54 zł tytułem należności głównej oraz 3.219,60 zł tytułem odsetek.

(**dowód:** zestawienia należności k. 17-20).

Gmina M. G. kilkakrotnie wzywała Z. K. do uregulowania zaległych należności czynszowych.

(**dowód:** wezwanie do zapłaty k. 21-28).

Sąd zważył co następuje:

Powyżej opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumentację przedstawioną przez stronę powodową. Dokumenty te nie budziły wątpliwości co do swojej prawdziwości i zgodności z istniejącym stanem rzeczy. Dlatego też Sąd nie znalazł powodów do odmówienia im wiarygodności. Jednocześnie podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie stanowił prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 26 stycznia 2012 roku wydany w sprawie o sygnaturze akt I C 883/11 oddalający względem Z. K. powództwo o eksmisję oraz jego pisemne motywy, które zawierały faktyczne i prawne podstawy wydanego rozstrzygnięcia. Dowody te stanowią dokumenty urzędowe w rozumieniu przepisu art. 244 § 1 k.p.c. i korzystają z domniemania prawdziwości oraz zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo, oparte o art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego za niezasadne.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 wyżej przywołanej ustawy, stanowiącego podstawę prawną roszczenia strony powodowej w stosunku do pozwanej, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. 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 (ust.2).

Z przytoczonego przepisu jednoznacznie wynika, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu należne jest właścicielowi w sytuacji, gdy osoba zajmująca lokal czyni to bez tytułu prawnego.

Tymczasem, analiza wyroku i jego uzasadnienia zapadłego w sprawie o sygn. akt I C 883/11 prowadzi do wniosku, że powództwo o eksmisję dotyczące lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) zostało wobec Z. K. oddalone z powodu jej wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym konkubencie J. G. na podstawie art. 691 k.c. Skutkowało to uznaniem, że Z. K. przysługiwało skuteczne wobec właściciela prawo do władania rzeczą. Wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy następuje z mocy prawa przy spełnieniu przesłanek określonych w art. 691 k.c. W jego rezultacie stosunek najmu, którego stroną był zmarły najemca, mimo jego śmierci, trwa nadal, ale z udziałem osób (osoby) wstępujących w jego miejsce. Dochodzi zatem do przekształcenia podmiotowego po stronie najemcy (por. wyr. SA w Łodzi z 22.5.2014 r., I ACA 1513/13, L.). Pozostałe elementy treści stosunku najmu lokalu mieszkalnego nie ulegają zmianie.

Kierując się powyższym zauważyć należy, że ani w treści umowy najmu z dnia 04 sierpnia 1983 roku ani w treści aneksu do przedmiotowej umowy z dnia 05 kwietnia 2007 roku nie wskazano okresu, do którego umowa miałaby obowiązywać. Oznacza to, że została ona zawarta na czas nieoznaczony, zaś wygaśnięcie stosunku najmu uzależnione było od wypowiedzenia umowy.

Zgodnie z brzmieniem art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 tego artykułu oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. W myśl natomiast ust. 2 pkt 2 przywołanego powyżej przepisu, 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.

Z powyższego wynika, że przesłankami warunkującymi skuteczne wypowiedzenie umowy najmu jest zatem: pozostawanie przez najemcę (w chwili złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy) w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych należności za co najmniej trzy pełne okresy płatności, uprzedzenie najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy, wyznaczenie dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie zaległych należności oraz wypowiedzenie dokonane na piśmie z podaniem przyczyny je uzasadniającej.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa nie wykazała, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Jakkolwiek, zaległości pozwanej niewątpliwie przekraczały trzymiesięczną wysokość opłat za korzystanie z lokalu, a powód kilkakrotnie wzywał Z. K. do zapłaty zaległych należności, to z przedłożonej przez stronę powodową dokumentacji nie wynika, aby wezwania wystosowywane wobec pozwanej zawierały wymagany przez art. 11 ust. 1 o ochronie praw lokatorów (...) rygor. Dodatkowo, powód nie przedstawił dowodu na doręczenie pozwanej pisma wypowiadającego umowę oraz podającego przyczynę uzasadniającą rozwiązanie stosunku prawnego. Tym samym brak było podstaw do uznania, że strona pozwana zajmuje lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Przypomnieć w tym miejscu należy, że zgodnie z ogólną regułą dowodową określoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na stronie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Podobne rozwiązanie przyjęła ustawa proceduralna w przepisie art. 232 k.p.c. stanowiąc, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W okolicznościach analizowanej sprawy strona powodowa wyżej wskazanym obowiązkom nie sprostала, nie wykazała bowiem, aby Z. K. zajmowała lokal bez tytułu prawnego. Równocześnie Sąd nie był władny do poszukiwania innych podstaw odpowiedzialności pozwanej wobec powoda. W niniejszej sprawie powodowa Gmina, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wystąpiła z roszczeniem o zapłatę. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że Z. K. korzysta z lokalu nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) bez tytułu prawnego, zaś podstawę prawną wywiedzionego powództwa stanowi art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) Tak sprecyzowana podstawa faktyczna powództwa określiła granice rozpoznania sprawy, poza które Sąd – bez narażania się na narzut naruszenia art. 321 k.p.c. – wyjść nie może.

Podsumowując, strona powodowa nie mogła skutecznie domagać się od pozwanej zapłaty należności z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie mieszkania.

Z wyżej wskazanych powodów i na podstawie przywołanych przepisów prawa Sąd oddalił powództwo przeciwko Z. K. na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 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 z późn. zm.) a contrario, o czym rozstrzygnięto w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Z uwagi na to, że stroną przegrywającą niniejsze postępowanie był powód, Sąd w pkt II wyroku obciążył go kosztami procesu, uznając je za uiszczone w całości.