

Sygn. akt VIII C 2082/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: staż. Patrycja Krupczyńska

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasto Ł. – Zarządu Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko pozwanej J. G.

o zapłatę 19.339,76 zł

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 2082/15

UZASADNIENIE

W dniu 5 lutego 2014 roku powód Miasto Ł. - Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. (obecnie Miasto Ł. – Zarząd Lokali Miejskich w Ł.) wytoczył przeciwko pozwanym solidarnie T. O., R. O., J. O. (obecnie G.) i A. O. powództwo o zapłatę kwoty 19.339,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że w dniu 18 sierpnia 1997 roku zawarł z pozwaną T. O. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. Zgodnie z § 2 umowy najmu pozwani zobowiązani byli do uiszczania czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe, jednak ich nie uiszczali. Po rozliczeniu należności zasądzonych nakazem zapłaty z dnia 5 lutego 2008 roku w sprawie VII Nc 289/08, zadłużenie pozwanym wynosi 19.339,76 zł, w tym 10.479,79 zł tytułem należności głównej i 8.842,37 zł tytułem odsetek oraz 17,60 zł tytułem kosztów upomnienia, według stanu na dzień 30 września 2013 roku. Pismem z dnia 23 stycznia 2013 roku pozwana T. O. została wezwana do zapłaty. Do dnia wytoczenia powództwa pozwani nie uregulowali zadłużenia. **(pozew 25-28, pismo procesowe k. 24, zarządzenie k. 46)**

W dniu 28 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał w przedmiotowej sprawie przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. **(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 48)**

Pozwana J. G. z domu O. zaskarżyła powyższy nakaz zapłaty sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu pozwana podniosła, że od marca 2008 roku nie zamieszkiwała w lokalu, którego dotyczy zadłużenie, a nadto podniosła zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, w zakresie dotyczącym okresu przed 5 lutego 2011 roku, wobec upływu 3 letniego terminu przedawnienia. **(sprzeciw k. 66-70, postanowienie k. 77)**

W odpowiedzi na sprzeciw pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo w całości. Wskazał, że pozwana podaje, że od marca 2008 roku wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu do mieszkania swojego przysięgłego męża, jednak powód podkreślił, że pozwana nie dopełniła w tamtym czasie obowiązku meldunkowego, nie wymeldowała się z miejsca stałego pobytu, co było jej obowiązkiem, stąd w ocenie powoda podnoszone przez pozwaną okoliczności odnoszące się do faktycznej daty jej wyprowadzki z lokalu nie są zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy. W odniesieniu do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia w terminie 3 lat, pełnomocnik powoda podniósł, że roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przedawnia się z upływem terminu 10 lat od daty wymagalności, a nie z upływem terminu 3-letniego. **(odpowiedź na sprzeciw k. 84-86)**

Na rozprawie w dniu 8 czerwca 2016 roku pełnomocnik powoda nie stawiał się, został prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy, przy czym w piśmie procesowym z dnia 7 czerwca 2016 roku podtrzymał powództwo i oświadczył, że rezygnuje z dowodu z przesłuchania osoby upoważnionej do reprezentowania powoda jako strony. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, podtrzymując argumentację jak dotychczas. **(protokół rozprawy k. 107-108, pismo procesowe k. 101)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 sierpnia 1997 roku poprzednik powoda zawarł z pozwaną T. O. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł., zgodnie z treścią, której strona powodowa zobowiązała się wydać najemcy przedmiotowy lokal do używania, zaś najemca zobowiązał się do uiszczania czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, płatnych miesięcznie z góry. **(okoliczności bezsporne, kserokopia umowy najmu k. 35-36)**

W przedmiotowym lokalu wraz z najemcą T. O. mieszkały jej dzieci R. O., A. O. i J. O. (obecnie G.), urodzona (...) (PESEL (...)). **(okoliczności bezsporne, kserokopia pisma k. 39-41)**

Relacje J. O. z matką ani rodzeństwem nie były dobre, w domu często miały miejsce awantury rodzinne. Niepełnosprawny R. O. bywał agresywny wobec sióstr, a pozwana J. O. stawała w obronie rodziny, co było przyczyną konfliktów z matką. **(zeznania świadka K. G. k. 107v, dowód z przesłuchania pozwanej k. 107v-108)** W miarę dobre relacje J. O. miała jedynie z siostrą M. S. z domu O., która mieszka w K. i która nigdy nie mieszkała z nimi wspólnie w przedmiotowym lokalu. **(dowód z przesłuchania pozwanej k. 107v-108, kserokopia pisma k. 48)**

Te złe relacje rodzinne spowodowały, że już po ukończeniu pełnoletności, w marcu 2008 roku pozwana J. O. wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu zabierając z niego wszystkie swoje rzeczy, a zamieszkała w domu jej przysięgłego męża K. G., przy ul. (...). Pozwana nie zamierzała już powrócić do mieszkania matki. **(zeznania świadka K. G. k. 107v, dowód z przesłuchania pozwanej k. 107v-108)**

Pozwana zawarła związek małżeński w dniu 13 sierpnia 2011 roku i przyjęła nazwisko męża. **(zeznania świadka K. G. k. 107v, dowód z przesłuchania pozwanej k. 107v-108, okoliczności bezsporne, kserokopia odpisu skróconego aktu małżeństwa k. 62)**

Od marca 2008 roku pozwana cały czas zamieszkuje na stałe przy ul. (...) w Ł. wraz z K. G. (mężem), a obecnie także wraz z ich wspólnym dzieckiem.

Matka ani rodzeństwo nigdy nie przekazywali pozwanej J. G. skierowanej do niej korespondencji, ich kontakty są sporadyczne. Syn J. G. widuje się ze swoją babcią T. O. tylko na swoich urodzinach. **(zeznania świadka K. G. k. 107v, dowód z przesłuchania pozwanej k. 107v-108, karta świadczeń rodziny k. 93-96)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, których prawdziwości i rzetelność ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron procesu, a nadto w oparciu o dowód z przesłuchania pozwanej oraz zeznania świadka K. G..

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do pozwanej J. G. (z domu O.).

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jeżeli inaczej nie postanowiono, a umowa została zawarta na czas nieoznaczony, czynsz winien być płatny z góry do 10-ego dnia miesiąca (art. 669 § 2 k.c.). Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, ale jedynie za okres ich stałego zamieszkiwania (art. 688¹ § 1 i 2 k.c.).

Bezspornym było w niniejszej sprawie, że umowa z dnia 18 sierpnia 1997 roku dotycząca najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) została zawarta przez stronę powodową nie z pozwaną J. G. (z domu O.), ale z jej matką T. O..

Poza sporem pozostawała także okoliczność, że strona powodowa wywiązała się ze swojego zobowiązania wynikającego z zawartej umowy o najem nieruchomości, wydając najemcy lokal mieszkalny do używania. Tym samym po stronie najemcy – T. O. oraz stale zamieszkujących z nią osób pełnoletnich powstał obowiązek uiszczania czynszu w oznaczonej wysokości i terminie.

W tym miejscu wskazać należy, że powód w ogóle nie zgłosił w przedmiotowej sprawie twierdzenia faktycznego o tym od kiedy dochodzi od pozwanych zapłaty zadłużenia, a nadto w pozwie wskazywał, że dochodzi roszczeń z tytułu umowy najmu, a w odpowiedzi na pozew wskazał z kolei, chyba omyłkowo, że są to roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, nie wskazując jednak, że doszło do wypowiedzenia najmu lokalu. W uzasadnieniu pozwu wskazano gołosłownie, że po rozliczeniu należności zasądzonych nakazem zapłaty z dnia 5 lutego 2008 roku w sprawie VII Nc 289/08, zadłużenie pozwanych wynosi 19.339,76 zł, w tym 10.479,79 zł tytułem należności głównej i 8.842,37 zł tytułem odsetek oraz 17,60 zł tytułem kosztów upomnienia, według stanu na dzień 30 września 2013 roku. Ostatnie stwierdzenie określa datę końcową do której powód naliczył zadłużenie, jak data początkowa jest niemożliwa do ustalenia, nawet po analizie wydruku stanu finansowego konta lokalu, który dotyczył tylko jednego roku 2013, a rozpoczynał się od stanu początkowego zaległości czynszowych 16.378,29 zł i odsetkowych 11.656,93 zł. Tym samym należy podkreślić z całą stanowczością, że powództwo jest nieudowodnione co do wysokości – skoro nie wiadomo za jaki okres powód domagał się zasądzenia należności za korzystanie z lokalu (umowne czy bezumowne), tym bardziej nie wiadomo zatem jaka była zaległość pozwanych z tego tytułu.

Jak wynika z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego, w okresie od marca 2008 roku pozwana J. G. z domu O. nie mieszkała w opisanym powyżej lokalu mieszkalnym, ani stale, ani nawet czasowo, i przebywała na stałe pod innym adresem, tj. w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł..

Powyższe twierdzenie faktyczne pozwanej zostało udowodnione za pomocą dowodu z jej przesłuchania oraz dowodu z zeznań świadka, które zresztą korespondowały z dowodami z dokumentów, chociażby w postaci karty świadczeń rodziny T. O. za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2014 roku, która potwierdza, że w tym czasie matka pozwanej nie prowadziła z pozwaną wspólnego gospodarstwa domowego. W ocenie Sądu zeznania pozwanej są wiarygodne, jako logiczne i spójne, a nadto korespondujące z zeznaniami świadka.

Wprawdzie pozwana była do 2015 roku zameldowana w w/w lokalu, jednakże sama okoliczność zameldowania w danym miejscu w żadnym razie nie może wyłącznie przesądzać o faktycznym miejscu zamieszkania osoby. W tym miejscu koniecznym jest także wskazanie, że jakkolwiek najemcą obciąża obowiązek meldunkowy, jednakże zgodnie z art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku o ewidencji ludności i dowodach osobistych (Dz.U.06.139.993 ze zm.) właściciel lub inny podmiot dysponujący tytułem prawnym do lokalu jest obowiązany do zawiadamiania właściwego organu gminy o stałym lub czasowym pobycie innej osoby w jego lokalu (pomieszczeniu) oraz o opuszczeniu przez nią tego lokalu (pomieszczenia), jeżeli osoba ta nie dopełniła obowiązku meldunkowego; zawiadomienie powinno być dokonane niezwłocznie po upływie terminu określonego do wykonania obowiązku meldunkowego.

Należy także podkreślić, że to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego, że pozwana J. G. była pełnoletnia w okresie za który powód dochodził zapłaty w przedmiotowej sprawie (nie wiadomo jakim) oraz w okresie tym stale zamieszkiwała w lokalu. Strona powodowa nie tylko nie zgłosiła żadnych własnych wniosków dowodowych w tym zakresie, ale nawet nie podjęła żadnej próby zdeprecjonowania prawdziwości zeznań pozwanej i świadka, które zresztą były po prostu wiarygodne.

W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, dowiodło, że pozwana J. G. z domu O. opuściła sporny lokal w marcu 2008 roku i stale zamieszkiwała w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Skoro pozwana na stałe nie mieszkała w spornym lokalu, brak podstaw by domagać się od niej zapłaty, zgodnie z przepisem art. 688¹ § 1 k.c., gdyż za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, za okres ich stałego zamieszkiwania (art. 688¹ § 2 k.c.) (a nie zameldowane osoby pełnoletnie). Zameldowanie w lokalu nie ma zatem żadnego znaczenia z punktu widzenia przesłanek takiej solidarnej odpowiedzialności.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo w całości.