

Sygn. akt: I C 1288/19

Na rozprawie dnia 28 listopada 2019 r. nie stawił się pełnomocnik powoda Gminnego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w K., zawiadomiona o terminie.

Pozwana G. P. nie stawiła się pomimo należytego zawiadomienia o terminie rozprawy, nie złożyła żadnych wyjaśnień, ani też nie żądała przeprowadzenia rozprawy w swojej nieobecności.

Odstąpiono od nagrywania na podstawie art. 157§2 KPC.

Przewodnicząca ogłosiła wyrok zaoczny.

Przewodniczący:

Protokolant:

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Beata Bihuń
Protokolant:	p. o..sekretarza sądowego Emilia Strzelczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 listopada 2019 r. w K.

sprawy z powództwa Gminnego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w K.

przeciwko G. P.

o roszczenia z umowy najmu lub dzierżawy

powództwo oddała.

sygn. akt I C 1288/19

UZASADNIENIE

Powód Gminne Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. wniósł o zasądzenie od pozwanej G. P. kwoty 5.824,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego korzysta z usług powoda, który na podstawie umowy zlecenia zawartej z Gminą K. administruje lokalami stanowiącymi własność Gminy K.. W związku z zawartą umową pozwana zobowiązana była do regulowania ustalonych opłat czynszowych. Powód wskazał, że pozwana była wyzwana do dobrowolnej spłaty należności, ale nie reagowała na wezwanie.

Pozwana G. P., zawiadomiona prawidłowo o terminie rozprawy, nie wniosła odpowiedzi na pozew.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26.01.2000 r. pomiędzy G. P. jako najemcą, a Zarządem Gminy K., jako wynajmującym została zwarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. w budynku nr (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, a zgodnie z brzmieniem § 4 i 5 umowy najemca zobowiązał się do zapłaty wynajmującemu określonego w umowie czynszu, którego płatność miała następować z góry do 10 – tego dnia każdego miesiąca.

(dowód: umowa k. 19)

W dniu 01.04.2008 r. pomiędzy Gminą K., zwaną Zleceniodawcą, a Gminnym Przedsiębiorstwem (...) Spółka z o.o. w K., zwanym Zleceniobiorcą, została zawarta umowa, na podstawie której Gmina K. zleciła powodowi administrowanie lokalami stanowiącymi własność Gminy K., wymienionymi w załączniku nr 1 do umowy. W § 2 umowy wymieniono obowiązki Zleceniobiorcy, do których zaliczono również przygotowywania i przedkładanie do podpisu Zleceniodawcy umów najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości oraz przygotowywanie przedsądowych pism procesowych. Zgodnie z § 4 umowy za wykonywanie czynności ustalono wynagrodzenie Zleceniobiorcy w wysokości wpływów z czynszów oraz innych opłat przysługujących Wynajmującemu.

(dowód: umowa k. 21 – 24)

W dniu 11.04.2019r. G. P. odebrała od powoda ostateczne wezwanie do zapłaty na kwotę 5.602,73 zł. W wezwaniu wymieniono faktury, których pozwana nie uregulowała.

(dowód: wezwanie k. 20)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, albowiem powód nie udowodnił swojej legitymacji czynnej w procesie.

Na wstępie zauważyć należy, że w pozwie pełnomocnik powoda powoływał się na umowę zawartą pomiędzy powodem a Gminą K. w dniu 01.04.2008 r., na podstawie której powód administruje lokalem zajmowanym przez pozwaną. Jak wynika z treści §1 przywołanej umowy, na jej podstawie powód miał administrować budynkami wymienionymi w załączniku nr 1 do umowy. Załącznika tego pełnomocnik powoda nie dołączył do pozwu, w związku z czym brak jest możliwości zweryfikowania czy budynek, w którym znajduje się zajmowany przez pozwaną lokal mieszkalny, objęty jest jej działaniem i czy powód nim administruje.

W niniejszej sprawie podstawę roszczenia powoda stanowią przepisy dotyczące umowy najmu. Zgodnie z treścią art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Umowa najmu jest umową odpłatną a stroną uprawnioną do otrzymania czynszu jest wyłącznie Wynajmujący – w niniejszej sprawie Gmina K.. Przeniesienie przez Wynajmującego uprawnień do żądania czynszu może nastąpić wyłącznie na podstawie umowy cesji, o której mowa w art. 509 kc zgodnie z którym wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki. Zgodnie z treścią art. 511 kc jeżeli wierzytelność jest stwierdzona pismem, przelew tej wierzytelności powinien być również pismem stwierdzony.

W niniejszej sprawie powód nie udowodnił w żaden sposób, aby doszło do skutecznego przelewu wierzytelności wierzyciela pierwotnego z tytułu należnego mu od pozwanej czynszu. Za dowód taki z całą pewnością nie można uznać dołączonej do pozwu umowy zawartej pomiędzy powodem a Gminą K.. Wprawdzie w § 4 umowy wskazano, że za wykonanie czynności ustala się wynagrodzenie Zleceniobiorcy w wysokości wpływów z czynszu oraz innych opłat przysługujących Wynajmującemu, jednakże zapis ten stanowi jedynie sposób ustalenia wysokości wynagrodzenia powoda za administrowanie budynkami objętymi umową,

a nie przelewa na niego uprawnienia do żądania zapłaty na swoją rzecz czynszu od pozwanej. Za taką interpretacją wspomnianego przepisu przemawiają również inne zapisy w/w umowy, a zwłaszcza treść

§ 2 pkt 2) c oraz e, zgodnie z którymi do zadań Zleceniobiorcy należy wykonywanie czynności prawnych i obsługi prawnej – w imieniu i na rzecz Zleceniodawcy oraz w zakresie dotyczącym zarządzanego zasobu –

w tym przygotowywanie wezwań przedsądowych, pism procesowych oraz innej niezbędnej dokumentacji,

a ponadto przygotowywanie dokumentacji niezbędnej do windykacji, rozkładania na raty lub umarzania zaległości czynszowych, odsetek oraz innych opłat związanych z najmem lokali i pomieszczeń, w tym również kaucji. Zgodnie z tymi zapisami powód w ramach łączącej go z Gminą K. umowy posiada jedynie uprawnienie do przygotowywania wskazanych pism, w tym wezwań przedsądowych, a nie do ich podpisywania i wysyłania we własnym imieniu. Dodatkowo zauważyć należy, że również odnośnie windykacji i rozkładania na raty należności powód ma uprawnienie jedynie do przygotowywania Wynajmującemu stosownych dokumentów. Skoro powód nie posiada uprawnienia do wysyłania we własnym imieniu nawet przedsądowych wezwań do zapłaty i decydowania chociażby o rozłożeniu należności na raty, trudno wnioskować, aby Gmina K.

w § 4 umowy przekazała mu uprawnienie do dochodzenia w miejsce Wynajmującego czynszu należnego od lokatorów administrowanych lokali na rzecz powoda. Należy podzielić w tym zakresie stanowisko Sądu Apelacyjnego w Białymstoku wyrażone w wyroku z dnia 15.10.2015 r. w sprawie I ACa 492/15, zgodnie z którym nabycia wierzytelności w drodze cesji nie można domniemywać i okoliczność ta powinna wynikać wprost z dokumentów.

Zauważyć również należy, że w niniejszej sprawie nie można uznać, iż pozwana nie przedstawiając swojego stanowiska w sprawie uznała powództwo. Brak merytorycznego zaprzeczenia twierdzeń powoda przez pozwaną nie zwalnia bowiem powoda z wykazania podstawowych okoliczności wskazujących na zasadność żądania.

Stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi dla siebie skutki prawne; na tym, kto twierdzi, a nie na tym, kto zaprzecza określonym faktom (ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat). Jest to o tyle zrozumiałe, iż nie sposób obciążać określonej strony ciężarem dowodzenia wystąpienia okoliczności negatywnych (vide: wyrok SN z dnia 18 lutego 2010 r., II CSK 449/09).

W niniejszej sprawie nie powinno budzić wątpliwości, iż to rolą powoda było wykazanie przysługującej mu w sprawie legitymacji czynnej do dochodzenia od pozwanej wskazanej w pozwie kwoty, czemu powód nie podołał. Ciężar udowodnienia faktu należy rozumieć bowiem nie tylko jako obarczenie jednej ze stron procesu obowiązkiem przekonania sądu dowodami o prawdziwości swoich twierdzeń, ale również konsekwencjami zaniechania realizacji tego obowiązku lub jego nieskuteczności (vide: wyrok SN z 7.11.2007r., II CSK 293/07).

Sąd jest zobligowany do uznania twierdzeń powoda przy bezczynności pozwanej jedynie w przypadku braku wątpliwości co do zasadności pozwu. W rozpoznawanej sprawie natomiast powód nie przedłożył dowodów dostatecznie uzasadniających jego roszczenie.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo w całości.