

Sygn. akt: I C 623/16 upr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Maszlanka
Protokolant:	st. sekr. sąd. Marta Mandziak

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2017 r. w Lidzbarku Warmińskim na rozprawie

sprawy z powództwa P. (...)Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko M. K.

o zapłatę

oddala powództwo.

SSR Magdalena Maszlanka

Sygn. akt I C 623/16 upr

UZASADNIENIE

Powód P. (...)Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego M. K. kwoty 4848,88 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 3871,87 zł od dnia 1 lutego 2016 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazał, że wynajął pozwanemu nieruchomość znajdującą się w N. (...)29/1. Pozwany zobowiązał się uiszczać kwotę czynszu do 15 dnia miesiąca oraz pokrywać opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z lokalu bez dodatkowego wezwania w tym przedmiocie. Pozwany zaprzestał uiszczania czynszu, wobec czego powód dochodzi od niego zaległego czynszu za okres od lipca 2011 r. d do stycznia 2016 r.

Pozwany M. K. nie uznał powództwa. Zaprzeczył, aby zawierał umowę najmu. Wskazał, że najemcą był jego ojciec R. K., który zmarł. Pozwany nie mieszkał z ojcem w momencie jego śmierci. W wieku 19 lat wyjechał do P..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Ojciec powoda R. K. był pracownikiem kolei. Początkowo mieszkał wraz z żoną i dziećmi w lokalu numer (...) przy ul. (...) w O.. W 2003 r., po rozwodzie, R. K. zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w miejscowości N. (...)29. Mimo że w lokalu został zameldowany też powód, R. K. mieszkał w nim sam. M. K., mając 19 lat, wyjechał do P., gdzie poznał swoją partnerkę i osiedlił się. Nie zawierał umowy najmu lokalu znajdującego się w N. (...), nigdy w nim nie mieszkał. Był tam zameldowany do 16 maja 2016 r.

Najemca lokalu zmarł w 2009 r.

(zeznania W. K. – k. 38)

Pismem z dnia 23 lutego 2016 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 4848,88 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Pismo odebrała w dniu 1 marca 2016 r. matka pozwanego I. K..

(przed sądowe wezwanie do zapłaty z dnia 23 lutego 2016 r. wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 6-7)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie wezwania do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru oraz na podstawie zeznań świadka W. K., które jawiły się jako szczerze i rzetelne.

Sąd nie czynił ustaleń na podstawie salda zadłużenia lokalu z dnia 1 marca 2016 r., gdyż dowód ten, jakkolwiek jest dokumentem zdefiniowanym w art. 77³ k.c., nie jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 k.p.c. Przepis art. 245 k.p.c. odnosi się wyłącznie do dokumentów opatrzonych podpisem (własnoręcznym bądź elektronicznym). Podpis identyfikuje wystawcę tego dokumentu, co stanowi ratio legis przywołanej regulacji. Nie odnosi się natomiast do oświadczeń sporządzonych w formie dokumentowej. Tym samym wydruk komputerowy, choć wymieniona w nim była osoba go sporządzająca, nie mógł wywołać skutków opisanych w art. 245 k.p.c., a tym samym służyć stwierdzeniu istnienia zobowiązania i jego wysokości. Nie dowodził bowiem, że strony złożyły oświadczenia woli zmierzające do nawiązania stosunku najmu ani tym bardziej, jaka była treść tego zobowiązania.

Art. 659 § 1 k.c. stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Stosownie do § 2 cytowanego przepisu, czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.

Powód nie wykazał, że zawarł z pozwanym umowę najmu. Nie przedstawił bowiem dokumentu potwierdzającego złożenie przez strony oświadczeń woli ani ich treści. Nie podnosił też, że pozwany wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Przepis ten w § 1 stanowi, że 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. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (art 691 par. 2 k.c.). Stosownie do § 3, w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. Jak zaś stanowi art. 691 § 5 k.c., przepisów § 1-4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

Powód nie powoływał się na okoliczności, które uzasadniałyby zastosowanie w niniejszej sprawie art. 691 k.c.. Nie dowodził śmierci pierwotnego najemcy, faktu, że pozwany mieszkał razem z ojcem ani tego, że nie było współnajemców. Sąd był zaś związany przytoczoną w pozwie podstawą faktyczną, w tym stwierdzeniem, że pozwany zawarł umowę najmu lokalu.

Na marginesie jedynie zauważyć należy, że powód nie wykazał, by M. K. zamieszkiwał razem z ojcem w momencie śmierci. Zaprzeczył temu pozwany oraz świadek W. K., która w sposób przekonujący wyjaśniła, jak układały się losy rodziny i dlaczego pozwany został zameldowany w lokalu numer (...) w N. 29, mimo że w nim nie zamieszkał.

W ocenie Sądu nie można oprzeć ustaleń faktycznych wyłącznie na fakcie zameldowania pozwanego w lokalu, którego dotyczy pozew. Stosowne zaświadczenie może co najwyżej dowodzić tego, że w momencie zameldowania lokal opisany w pozwie stanowił miejsce stałego pobytu pozwanego. Zameldowanie w lokalu podlega jednak stałej aktualizacji, ilekroć stan faktyczny ulegnie zmianie. Nie może być natomiast mowy o tym, że zameldowanie tworzy stan faktyczny i tworzy domniemanie, że osoba zameldowana w lokalu faktycznie go zajmuje, zwłaszcza jeżeli inne przeprowadzone dowody uzasadniają przypuszczenie, że tak nie jest, a ani były posiadacz, ani właściciel lokalu nie

dopełnili obowiązku wymeldowania. W aktualnie obowiązującym stanie prawnym instytucja meldunku ma wyłącznie ewidencyjny charakter. Natomiast długotrwały, utrzymujący się stan faktyczny, w którym osoba zameldowana na pobyt stała w danym lokalu rzeczywiście w nim nie mieszka oznacza opuszczenie dotychczasowego lokalu, nosi znamiona trwałości i powinien skutkować wydaniem decyzji o wymeldowania w oparciu o art. 15 ust 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji i dowodach osobistych (t.j. z 2006 r., Nr 139, poz. 993). Rozstrzygnięcie może zapaść nie tylko na wniosek byłego posiadacza lokalu, ale również na wniosek osoby dysponującej tytułem prawnym do lokalu, która jest stroną w rozumieniu art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego (tak uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 grudnia 2011 r. , II OSP 1/11).

Ponadto mieć też trzeba na uwadze, że zmiany miejsca zamieszkania związane z wyjazdem do innego miasta lub zagranicę częstokroć nie są zgłaszane właściwym organom. Dzieje się tak na skutek zaniedbania, ale też z powodu trudności w zameldowaniu w aktualnym miejscu pobytu oraz obawy przed utratą stałego meldunku, mogącą utrudnić w przyszłości np. zaciągnięcie zobowiązania. Także z tej przyczyny nie można opierać się na fakcie zameldowania pozwanego pod danym adresem jako na dowodzie istnienia stosunku najmu, zwłaszcza wobec przedstawienia przez pozwanego kontr-dowodów.

W tym stanie rzeczy, wobec nieudowodnienia roszczenia tak co do zasady, jak i co do wysokości, powództwo należało oddalić.