

Sygn. akt VIII C 2389/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 9 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: SSR Bartek Męcina

protokolant: sekr. sąd. Kamila Zientalak

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2017 roku w Łodzi

sprawy z powództwa Gminy Ł.- Zarząd Lokali Miejskich w Ł. (uprzednio Administracja (...) Ł. (...))

przeciwko S. S.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 2389/16

## UZASADNIENIE

W dniu 4 kwietnia 2013 roku powód Gmina Ł. - Administracja (...) Ł. (...) w Ł. (obecnie Gmina Ł. - Zarząd Lokali Miejskich w Ł.) wytoczył przeciwko pozwanym solidarnie I. S., S. S., K. S. i M. S. powództwo o zapłatę kwoty 3.002,45 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych oraz o rozpoznanie sprawy pod nieobecność powoda. W uzasadnieniu podniósł, iż pozwana I. S. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Wraz z pozwaną w lokalu tym zamieszkują pozostali pozwani. Pozwani nie płacą czynszu, na skutek czego ich zaległość z powyższego tytułu za okres od dnia 10 października 2005 roku do dnia 31 lipca 2011 roku wynosi 2.452,75 zł należności głównej oraz 549,07 zł odsetek.

(pozew 2-5)

W dniu 8 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał w przedmiotowej sprawie przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (VIII Nc 1437/13), którym zasądził na rzecz powoda dochodzoną pozwem kwotę wraz z kosztami procesu.

(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 22)

Nakaz ten zaskarżyła sprzeciwem w całości pozwana S. S.. W uzasadnieniu podniosła, że nie była stroną umowy najmu, a ponadto od 1998 roku pracuje i mieszka w W., gdzie od 2001 roku jest zameldowana.

(sprzeciw k. 68-71)

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał powództwo w całości. Odnosząc się do zarzutów S. S. wskazał, iż pozwana nie informowała go o opuszczeniu przedmiotowego lokalu i zmianie adresu, nadto pozwana ta nie wykazała, że zamieszkuje w innym miejscu, powyższego nie dowodzi w szczególności zaświadczenie o zameldowaniu.

(odpowiedź na sprzeciw k. 96-97)

Na rozprawie w dniu 9 lutego 2017 roku pełnomocnik powoda nie stawił się. Pozwana podtrzymała stanowisko wyrażone w sprzeciwie.

(protokół rozprawy k. 147-149)

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Na mocy umowy z dnia 16 marca 1998 roku pozwana I. S. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. W lokalu tym wraz z pozwaną zamieszkiwały jej dzieci: pozwani S. S., K. S. i M. S..

(kserokopia umowy najmu k. 18-19, oświadczenie k. 99, okoliczności bezsporne)

W 1998 roku, w związku z propozycją zatrudnienia w sieci C., pozwana S. S. przeprowadziła się do W., gdzie wynajmowała mieszkanie w dzielnicy P.. Na początku 2001 roku S. S. zamieszkała przy ul. (...) w W., pod którym to adresem zameldowała się z dniem 18 kwietnia 2001 roku. Kilka dni wcześniej, 12 kwietnia 2001 roku, S. S. wymeldowała się spod adresu Ł., ul. (...).

Pozwana S. S. od dnia 15 czerwca 2011 roku jest współpracownikiem, jako agent ubezpieczeniowy, firmy (...) z siedzibą w W.. Pod adresem zamieszkania, o którym mowa wyżej, S. S. prowadzi własną działalność gospodarczą, na ten adres pozwana zawarła również umowy o dostawę paliwa gazowego oraz sygnału sieci telewizyjnej oraz internetowej.

Pozwana S. S. nie miała wiedzy na temat zadłużenia lokalu wynajmowanego przez jej matkę – pozwaną I. S..

(dowód z przesłuchania pozwanej S. S. 00:08:07-00:14:08 protokołu elektronicznego, poświadczenie o adresach i okresach zameldowania k. 67, zaświadczenie i zamieszkaniu k. 124, pismo k. 126, k. 130, k. 131, umowy k. 136-142v.)

Pozwana I. S. oraz osoby pełnoletnie stale z nią zamieszkujące nie uiszczały terminowo czynszu za wynajmowany lokal. Pismem z dnia 20 maja 2009 roku poprzednik prawny powoda wezwał osoby mieszkające w przedmiotowym lokalu do spłaty zadłużenia z tytułu czynszu, przy czym wezwanie to zostało zaadresowane wyłącznie do pozwanych I. S., K. S. i M. S..

Zaległość z tytułu opłat za przedmiotowy lokal mieszkalny za okres od dnia 10 października 2005 roku do dnia 31 lipca 2011 roku wyniosła łącznie 3.002,45 zł, z czego kwota 2.452,75 zł stanowiła należność główną zaś kwota 549,70 zł odsetki.

(kartoteka konta k. 13-16, wezwanie do zapłaty wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 17-17v., okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, których prawdziwości i rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron procesu. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił również dowód z przesłuchania pozwanej S. S.. Wyjaśnienia pozwanej Sąd uznał za wiarygodne są ono bowiem logiczne i spójne, korespondują ponadto w pełni ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym o charakterze nieosobowym.

### **Sąd Rejonowy zważył co następuje:**

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie w stosunku do pozwanej S. S..

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. 688<sup>1</sup> § 1 i 2 k.c.).

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że umowa z dnia 16 marca 1998 roku dotycząca najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...), została zawarta przez poprzednika prawnego powoda z pozwaną I. S.. Poza sporem pozostawała także okoliczność, że strona powodowa wywiązała się ze swojego zobowiązania wynikającego z zawartej umowy o najem nieruchomości, wydając I. S. lokal mieszkalny do użytkowania. Tym samym po stronie najemcy – I. S. oraz stale zamieszkujących z nim osób pełnoletnich powstał obowiązek uiszczania czynszu w oznaczonej wysokości i terminie.

Wątpliwości Sądu nie budził nadto fakt, iż w 1998 roku pozwana S. S. przeprowadziła się do W., gdzie początkowo wynajmowała mieszkanie, a następnie od dnia 2001 roku zamieszkała przy ul. (...), pod którym to adresem pozwana jest zameldowana od dnia 18 kwietnia 2001 roku do dnia dzisiejszego. Pod w/w adresem pozwana prowadzi własną działalność gospodarczą, na ten adres ma nadto zawarte umowy o dostawę paliwa gazowego oraz sygnału sieci telewizyjnej oraz internetowej. Jednocześnie w świetle złożonych do akt sprawy dokumentów Sąd uznał, że S. S. z dniem 12 kwietnia 2011 roku wymeldowała się spod adresem wskazanego w pozwie.

Skoro zatem pozwana S. S. nie mieszkała na stałe w przedmiotowym lokalu w okresie objętym żądaniem powoda, brak jest podstaw by domagać się od niej zapłaty, zgodnie z przepisem art. 688<sup>1</sup> § 1 k.c., skoro za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, za okres ich stałego zamieszkiwania (art. 688<sup>1</sup> § 2 k.c.).

Dodatkowo wskazać należy, że to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia twierdzeń faktycznych o tym, że pozwana S. S. zamieszkiwała w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., że zamieszkiwanie to miało charakter stały, a ponadto czasokresu tego zamieszkiwania.

Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku (I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76), że rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności jeżeli strona jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Powód nie udowodnił powyższych twierdzeń faktycznych odnośnie zamieszkiwania S. S. w lokalu, o którym mowa wyżej, w szczególności nie zgłosił żadnych świadków, którzy by ów fakt potwierdzili. Z akt sprawy nie wynika również, aby strona powodowa przeprowadzała kiedykolwiek wywiad wśród lokatorów przedmiotowej posesji, który miałby na celu ustalenie tożsamości osób rzeczywiście zamieszkałych w lokalu nr (...). W ocenie Sądu nie może przy tym budzić wątpliwości okoliczność, iż powód miał realną możliwość ustalenia, że od kwietnia 2001 roku pozwana S. S. nie jest zameldowana i nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Zdaniem Sądu zasadnym jest wręcz wniosek, że poprzednik prawny powoda posiadał wiedzę w zakresie niezamieszkiwania S. S. w lokalu oznaczonym w pozwie, na co wskazuje fakt zaadresowania wezwania do zapłaty z dnia 20 maja 2009 roku wyłącznie do pozwanych I. S., K. S. i M. S..

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo w całości.