

Sygn. akt **VIII C 1447/12**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

z powództwa Gminy W.

przeciwko B. K. (1)

o zapłatę

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 8 sierpnia 2012 r. strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia od pozwanych K. K. i B. K. (1) solidarnie kwoty 71.810,13 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 42.823,12 zł od dnia 1 marca 2012 r. do dnia zapłaty i od kwoty 28.987,01 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podała, iż w dniu 24 kwietnia 1995 r. zawarła z pozwanym K. K. oraz jego żoną B. K. (2) (zmarłą w dniu 2 sierpnia 2011 r.) umowę najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...), na mocy której byli oni zobowiązani, wraz z osobami pełnoletnimi wspólnie z nimi zamieszkującymi, tj. synem B. K. (1), do terminowego uiszczania czynszu oraz opłat z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu. Strona powodowa wyjaśniła, że z uwagi na nieterminowe uiszczanie opłat przez pozwanych na dzień 29 lutego 2012 r. ich zaległości wyniosły 71.810,13 zł, obejmując należność główną z tytułu czynszu i innych opłat w wysokości 42.823,12 zł oraz skapitalizowane na dzień 29 lutego 2012 r. odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości 28.987,01 zł. Z przedłożonych wraz z pozwem tzw. kartotek finansowych wynikało zaś, że dochodzone należności zostały ustalone za okres od 31 marca 2004 r.

Wydanym w dniu 14 sierpnia 2012 r. nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia uwzględnił powództwo w całości.

Pozwany B. K. (1) wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Podniósł bowiem, że od 2001 r. nie zamieszkiwał w spornym lokalu, a zatem nie był zobowiązany do ponoszenia należności objętych powództwem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 kwietnia 1995 r. B. K. (2) oraz K. K. zawarli ze stroną powodową Gminą W. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

Według umowy, uprawnionymi do wspólnego zamieszkiwania z najemcami byli synowie: G. K. oraz pozwany B. K. (1).

Zgodnie z § 6 umowy, czynsz najmu oraz opłaty za media płatne były z góry do 10. dnia każdego miesiąca.

Dowód: umowa najmu z dnia 24.04.1995 r., k. 13-15.

Na dzień 29 lutego 2012 r. zaległość z tytułu czynszu oraz innych opłat wynosiła kwotę 42.823,12 zł, zaś łączna kwota zaległości z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczeń - 28.987,01 zł.

Bezsporne, a ponadto wydruki z kartotek finansowych, k. 18-30.

Pozwany w okresie od 2004 r. do końca lutego 2012 r. był zameldowany w lokalu przy ul. (...).

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo, w zakresie zaskarżonym sprzeciwem od nakazu zapłaty, podlegało oddaleniu w całości.

Objęte powództwem roszczenie strony powodowej wobec pozwanego B. K. (1) oparte było na art. 688¹ § 1 k.c., według którego za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. O ile pozwany nie kwestionował ani faktu, że jego ojciec był najemcą należącego do strony powodowej lokalu, ani faktu, iż z powodu nieuiszczenia czynszu i innych opłat powstała zaległość w wysokości wskazanej w żądaniu pozwu, o tyle pozwany zaprzeczał, że mieszkał w tym lokalu.

Ponieważ z faktu, że pozwany miał zamieszkiwać w spornym lokalu korzystne dla siebie skutki prawne wywodziła strona powodowa, to na niej spoczywał ciężar wykazania tej okoliczności (art. 6 k.c.). Pomimo tego, aż do zamknięcia rozprawy nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych na poparcie podnoszonych przez siebie twierdzeń. Dla ustalenia, że pozwany zamieszkiwał w lokalu niewystarczające było zaś ustalenie, iż był w nim zameldowany. Miejszem zamieszkania osoby fizycznej jest bowiem miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu (art. 25 k.c.), a nie miejscowość, w której jest zameldowana. Na gruncie prawa cywilnego żaden przepis prawny nie łączy zaś z faktem zameldowania w danym lokalu, czyli czynnością z zakresu prawa administracyjnego, domniemania prawnego, że osoba zameldowana w lokalu rzeczywiście w nim mieszka. W ocenie Sądu nieuprawnione byłoby również wyprowadzanie takiego domniemania faktycznego (art. 231 k.c.), skoro z doświadczenia życiowego wynika, że częste są sytuacje, w których osoby zameldowane w konkretnym lokalu faktycznie w nim nie mieszkają. Podobnie nierzadkie są wypadki, w których obowiązek wymeldowania się z lokalu nie jest przez byłych lokatorów spełniany przez wiele od wyprowadzenia się z danego lokalu. Fakt zameldowania pozwanego w spornym lokalu stanowił więc co najwyżej uprawdopodobnienie faktu, że pozwany zamieszkiwał w nim w okresie objętym powództwem. Zgodnie z zasadami procesu cywilnego, uprawdopodobnienie tego faktu było jednak niewystarczające, ale konieczne było jego wykazanie przez przeprowadzenie dowodów przy zachowaniu reguł postępowania dowodowego (art. 243 k.p.c.), a więc w szczególności zeznaniami świadków, którzy potwierdziliby, że w okresie objętym powództwem pozwany przebywał w spornym lokalu z zamiarem stałego pobytu.

Bez znaczenia było natomiast to, że złożone przez pozwanego dowody w postaci oświadczeń z 4 i 12 września 2012 r. nie mogły być przydatne dla dokonania ustaleń czy pozwany zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) we W.. Jako dokumenty prywatne wymienione pisma stanowiły bowiem jedynie dowód tego, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia w nich zawarte (art. 245 k.p.c.). W odróżnieniu od dokumentów urzędowych, dokumenty prywatne nie korzystają zaś z domniemania prawdziwości stwierdzonych w nich faktów. W sytuacji, w której strona powodowa nie zadośćuczyniła procesowemu obowiązkowi wykazania twierdzeń stanowiących podstawę jej roszczenia, pozwany nie musiał jednak przedstawiać żadnych dowodów, które miałyby zaprzeczać tym twierdzeniom.

Reasumując, stwierdzić należy, że skoro pozwany nie był najemcą spornego lokalu, ani nie zamieszkiwał w tymże lokalu wspólnie z najemcą przez okres objęty żądaniem pozwu, to nie był na podstawie art. 688¹ k.c. zobowiązany do uiszczania czynszu bądź innych opłat na rzecz wynajmującego czyli strony powodowej.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji wyroku.