Sygnatura akt XI C 1238/18

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 16 października 2019 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Wojciech Wojnar

Protokolant: Agnieszka Peregudów

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 października 2019 r. we W.

sprawy z powództwa Gmina W.

przeciwko E. K., D. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej E. K. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 6684,18 zł (sześć tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery złote osiemnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 6199,81 zł od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 484,37 zł od dnia 15 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwa wobec pozwanego D. G.;

III. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 84 zł kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Na podstawie przeprowadzonych dowodów Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 12 marca 1996 r. E. K. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy (...) w W., stanowiącego własność Gminy W.. Razem z nią zamieszkał w tym lokalu m.in. jej niepełnoletni syn D. K. (obecnie G.), ur. (...)

(dowód: - umowa najmu, k. 72-79;

- poświadczenie, k. 80)

W maju 2013 r. D. G. wyprowadził się z mieszkania (...)
w W. i zamieszkał przy ul. (...) we W..

(dowód: - oświadczenie, k. 27;

- umowy o pracę, k. 28-35;

- zeznania N. G., protokół rozprawy z dnia 16.10.2019 r.;

- przesłuchanie pozwanego D. G., protokół rozprawy z dnia 16.10.2019 r.)

W dniu 11 września 2013 r. E. K. zawarła z Gminą W. umowę najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...) przy (...) w W..

W umowie jako najemcę wskazano również D. G., ale pod umową podpisała się wyłącznie E. K..

(dowód: - umowa najmu, k. 72-79;

- oświadczenie najemcy, k. 81)

E. K. z tytułu czynszu najmu gminnego lokalu i opłat za media za okres od dnia 1 września 2013 r. do dnia 31 października 2015 r. posiada zadłużenie w kwocie 6199,81 zł, a z tytułu odsetek za opóźnienie w kwocie 484,37 zł na dzień 31 października 2015 r.

(dowód: - zestawienia należności, k. 87-96;

- zarządzenia, k. 87-96;

- wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 82-86)

E. K. w dniu 1 lipca 2015 r. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

(dowód: - umowa, k. 14)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości jedynie wobec pozwanej E. K..

Podstawę prawną żądania strony powodowej stanowią art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., 669 § 1 k.c. i art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej u.o.p.l.). Stosownie do pierwszego z powołanych przepisów przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W myśl art. 669 § 1 i 2 k.c. najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest natomiast w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nie oznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca. Przepisy te stosuje się odpowiednio do najmu lokalu mieszkalnego (art. 680 k.c.). Zgodnie natomiast z art. 9 ust. 5 u.o.p.l. w stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela.

W niniejszej sprawie bezsporne były wszystkie okoliczności sprawy, tj. zarówno związanie strony powodowej i pozwanej E. K. stosunkiem najmu, jak i wysokość zadłużenia pozwanej.

Z tych przyczyn Sąd orzekł jak w punkcie I tenoru wyroku, zasądzając również odsetki ustawowe za opóźnienie na podstawie art. 481 i 482 k.c.

Powyższego nie podważa fakt, że pozwana w lipcu zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., jako najemca jest bowiem zobowiązana do uiszczania czynszu i innych opłat eksploatacyjnych bez względu na to,
czy zamieszkuje w wynajmowanym lokalu.

Odmiennie należy ocenić roszczenie powoda wobec pozwanego D. G.. Zgromadzony materiał dowodowy nie daje podstaw do ustalenia, że pozwany był najemcą spornego lokalu, ani też że mieszkał on w najmowanym przez jego matkę lokalu w okresie objętym pozwem, tj. od dnia 1 września 2013 r. do dnia 31 października 2015 r. Na te

okoliczności powodowa gmina nie zaoferowała żadnych dowodów. Tym samym, nie udowodniła, że pozwany D. G. stał się najemcą spornego lokalu
w trybie art. 691 k.p.c. W trybie tym w stosunek najmu nie wstępuje bowiem co do zasady wnuk zmarłego najemcy. Nadto, pozwany nie zawierał z powodową Gminą umowy najmu. Wprawdzie w umowie najmu
z dnia 11 września 2013 r. wskazano go jako najemcę, umowy tej jednak nie podpisał. Pod umową podpisała się wyłącznie pozwana, matka D. G., ale z uwagi na to, że pozwany był już wówczas pełnoletni, mogła go ona reprezentować jedynie jako pełnomocnik, a nie przedstawiciel ustawowy. Strona powodowa nie udowodniła jednak, że E. K. była pełnomocnikiem D. G..

Podstawy odpowiedzialności pozwanego nie może też stanowić art. 688^1 k.p.c. Pozwany nie mieszkał bowiem w spornym lokalu w okresie objętym pozwem.

Tym samym na podstawie powołanych przepisów oraz art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. Sąd orzekł jak
w punkcie II tenoru wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania jak w punkcie II wyroku zapadło w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na zasądzoną na rzecz strony powodowej od pozwanej kwotę kosztów procesu złożyła się jedynie opłata sądowa od pozwu w wysokości 84 zł.