

**Sygn. akt IC 1846/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2016r.

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący:** SSR R.-N. W.

**Protokolant:** starszy inspektor sądowy K. M.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lutego 2016 r. w S. sprawy

z powództwa **Miasta S.**

przeciwko **M. K. (1)**

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. przyznaje kuratorowi ustanowionego dla nieznaney z miejsca pobytu pozwanej M. K. (1), w osobie r. pr. M. K. (2) wynagrodzenie w kwocie 2.952,00 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote) w tym należny podatek VAT 23 % - 552 zł, które nakazuje wypłacić z zaliczki wpłaconej na ten cel przez powoda Miasto S..

**Sygn. akt I C 1846/15**

## UZASADNIENIE

**Powód Miasto S.** wniósł w pozwie złożonym dnia 21.08.2013 r. o zasądzenie od **pozwanej M. K. (1)** kwoty 11.503,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwana zajmuje lokal socjalny położony w S. przy ulicy (...), stanowiący własność powoda, na podstawie umowy najmu zawartej dnia 6.09.2010 r. Jak wynika ze stanu finansowego konta (sporządzonego przez zarządcę komunalnego zasobu mieszkaniowego – Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w S.) pozwana zalega wobec powoda na dzień 30.06.2013 r. z zapłatą łącznej kwoty 11.503,41 zł (688,74 zł – zaległość czynszowa, 8.967,52 – zaległość z tytułu świadczeń, 162,04 zł – odsetki od zaległości czynszowej, 1.685,11 zł – odsetki od zaległości od świadczeń) z tytułu zajmowanego lokalu na podstawie umowy najmu. Powód dochodzi należności z tytułu zajmowania przez pozwaną przedmiotowego lokalu socjalnego w okresie od września 2010 r. do czerwca 2013 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 26.08.2013 r. sygn. I Nc 2126/13, Sąd Rejonowy w Słupsku w osobie referendarza sądowego orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. Postanowieniem z dnia 20.08.2015 r. Sąd Rejonowy w Słupsku uchylił ww. nakaz zapłaty.

Zarządzeniem z dnia 22.10.2015 r. na wniosek strony powodowej Sąd ustanowił kuratora procesowego dla pozwanej M. K. (1), której miejsce pobytu nie jest znane – w osobie radcy prawnego.

W odpowiedzi na pozew, **kurator procesowy ustanowiony dla pozwanej M. K. (1)**, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm

przepisanych. Podniósł, iż na załączonej do pozwu umowie z dnia 6.09.2010 r. nie widnieje podpis pozwanej, dowód ten nie potwierdza, zawarcia przez strony umowy najmu lokalu socjalnego położonego w S. przy ul. (...). Materiał dowodowy zaofiarowany przez stronę powodową nie wskazuje jakiegokolwiek związku między pozwaną a lokalem położonym przy ulicy (...) w S.. Wskazał, iż nawet gdyby przyjąć, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu, powód nie przedstawił dowodów, które wykazałyby jakie warunki uzgodniono. Kurator podniósł nadto szereg innych zarzutów: rozbieżność w podawanym w przedłożonych dokumentach adresie strony pozwanej, nierzetelne i zawyżone rozliczenie opłat za dostawę zimnej wody i odbiór nieczystości, niezgodność wysokości czynszu z treścią umowy z dnia 6.09.2010 r., nieprawidłowości w naliczaniu odsetek.

Na rozprawie w dniu 9.02.2016 r. kurator procesowy ustanowiony dla pozwanej M. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów reprezentacji pozwanej.

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

Pismem z dnia 30.07.2010 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowy w Słupsku S. B. w sprawie I KM 1440/09, zawiadomił Gminę Miejską S., iż na dzień 10.08.2010 r. godz. 11:00 zostały wyznaczone czynności egzekucyjne, których celem jest przymusowa eksmisja dłużników - M. K. (1), mał. M. K. (3), mał. K. N., z lokalu położonego w S. przy ul. (...).

#### ***dowód: kserokopia pisma z dnia 30.07.2010 r. k. 26***

W dniu 10.08.2010 r. został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy lokalu nr (...) w nieruchomości nr 33 przy ulicy (...). Pod protokołem widnieje podpis (...).

#### ***dowód: protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 10.08.2010 r. k. 27***

Zastępca Prezydenta A. K. z up. Prezydenta Miasta S. podpisał dokument zatytułowany „umowa najmu lokalu socjalnego z dnia 6.09.2010 r.”. W treści dokumentu jako strony umowy wskazano Gminę Miejską S. i M. K. (1), jako przedmiot umowy najmu lokal socjalny nr (...) w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Pod dokumentem brak jest podpisu M. K. (1).

#### ***dowód: dokument z dnia z dnia 6.09.2010 r. k. 6***

W treści dokumentu kartoteka czynszowa, podpisanego przez Wiceprezesa Zarządu M. J. widnieje zapis, iż zaległość czynszowa na dzień 30.06.2013 r. M. K. (1), adres ul. (...) wynosi 11.50,41 zł.

#### ***dowód: kartoteka czynszowa k. 7 – 10***

M. K. (1) od 17.10.2002 r. zameldowana jest pod adresem ul. (...) w S..

#### ***dowód: zaświadczenie z systemu PESEL – SAD k. 12 – 13, zaświadczenie k. 28***

#### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpatrywanej sprawie, strona powodowa domagała się od pozwanej kwoty 11.503,41 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem należności wynikających z umowy najmu lokalu socjalnego z dnia 6.09.2010 r. za okres od września 2010 r. do czerwca 2013 r.

Z uwagi na fakt, iż miejsce pobytu pozwanej nie jest znane, należało ustanowić dla niej kuratora na podstawie przepisu art. 144 k.p.c. W niniejszej sprawie reprezentował pozwaną w charakterze kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu strony radca prawny.

Kurator ustanowiony dla pozwanej, wniósł o oddalenie powództwa w całości, podniósł szereg zarzutów wskazujących na nieudowodnienia roszczenia tak co do zasady jak i wysokości.

M. – prawną podstawę żądania pozwu stanowi art. 659 § 1 k.c. po myśli którego 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. Z przepisów kodeksu cywilnego o najmie nie wynika, poza art. 660 k.c. (jak również art. 678 § 2 k.c.), wymóg jakiegokolwiek szczególnej formy zawarcia umowy najmu (zob. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 267; W. Czachórski, Zobowiązania, 2007, s. 476). W związku z tym umowa najmu (w tym również umowa najmu lokalu) może być zawarta ustnie, a nawet per facta concludentia.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który stał się podstawą czynionych przez Sąd ustaleń faktycznych nie sposób odmówić racji trafności zarzutów kuratora pozwanej co do nie wykazania przez stronę powodową zasadności dochodzonych roszczeń tak co do ich przedmiotu jak i wysokości.

Ciężar udowodnienia faktów istotnych z punktu widzenia wymagań regulacji z art. 659 k.c., w tym i dotyczących zarówno istnienia, jak i treści stosunku zobowiązaniowego, jaki wiąże wynajmującego z najemcą, spoczywa na osobie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Z procesowego punktu widzenia ciężar dowodu spoczywa na powodzie. Reguły dowodzenia w procesie cywilnym zawiera art. 232 k.p.c. Stanowi on w zdaniu pierwszym, iż strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę (art. 232 zdanie drugie k.p.c.).

Strona powodowa pomimo wyraźnego, precyzyjnego zaprzeczenia prawdziwości twierdzeń pozwu oraz zakwestionowania dokumentów załączonych do pozwu nie podjęła skutecznej inicjatywy dowodowej której celem miałyby być przedłożenie dokumentów świadczących o zawarciu umowy najmu, wysokości i zmianach stawek czynszu najmu oraz sposobu wyliczenia innych opłat.

Dowodu takiego nie stanowi dokument z dnia 6.09.2010 r. zatytułowany „umowa najmu lokalu socjalnego” albowiem został podpisany jedynie przez wynajmującego, brak jest podpisu najemcy. Powód nie wykazał zatem aby doszło do najmu lokalu przez pozwaną albowiem najem jest umową konsensualną, która dochodzi do skutku w wypadku złożenia przez obie strony oświadczeń woli.

W ocenie Sądu kartoteka finansowa sporządzona dla lokalu również nie świadczy o zawarciu umowy najmu i wysokości zadłużenia pozwanej albowiem stanowi ona tylko, jako dokument prywatny, dowód tego, iż osoba, która ów dokument podpisała, złożyła oświadczenie tam zawarte. Co więcej wobec zaprzeczenia ich prawdziwości to strona powodowa winna dowodzić okoliczności przeciwnych (art. 253 k.p.c.). Dokument ten nie korzysta przecież z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy a jedynie z domniemania jego autentyczności.

Nadto nie można stwierdzić, iż protokół zdawczo – odbiorczym z dnia 10.08.2010 r. przedłożonym przez stronę powodową, stanowi dowód zawarcia umowy najmu. W dokumencie nie wskazane są bowiem praw i obowiązki wynajmującej wynikające z umowy najmu.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów kuratora wskazać należy w pierwszej kolejności na rozbieżności pomiędzy wskazywanym adresem lokalu socjalnego który w ocenie powoda jest przedmiotem najmu na podstawie umowy z dnia 6.09.2010 r. W dokumencie zatytułowanym „umowa najmu lokalu socjalnego” i protokole zdawczo – odbiorczym adres lokalu został wskazany jako ul. (...) zaś z zaproponowanego wyliczeniu - kartoteka finansowa - wynika adres najmu ul. (...). Mogą być to zatem adresy identyfikujące dwa odrębne lokale.

Sąd zważył, iż roszczenie nie zostało udowodnione co do zasady zatem nie badał prawidłowości wyliczeń poczynionych przez stronę powodową.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając stronę powodową jako przegrywającą spór. Ponieważ pozwana była reprezentowana przez kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu strony, należało przyznać kuratorowi wynagrodzenie za pełnienie tej funkcji. Wysokość wynagrodzenia uzasadnia przepis § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w związku z § 6 punkt 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, z uwagi na wskazaną przez pełnomocnika powoda wartość przedmiotu sporu, czyli wysokością należności głównej dochodzonej niniejszym pozwem. Wynagrodzenie kuratora zostało nadto podwyższone o stawkę podatku VAT (2.400,00 zł + VAT 552,00 zł).