

Sygnatura akt I C 1140/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 24-09-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Aleksandra Sobieska

Protokolant:Karolina Pakuła

po rozpoznaniu w dniu 24-09-2014r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. W.

przeciwko A. H., K. H.

o eksmisję

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 1140/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 listopada 2012r. G. W.wniosła o nakazanie pozwanym A. H., Z. H., K. H.opróźnienia, opuszczenia i wydanie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...)we W..

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że K. H. i Z. H. byli najemcami należącego do niej lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W., który zajmowali wraz z dziećmi. Wobec zaległości czynszowych, umowa najmu przedmiotowego lokalu została skutecznie wypowiedziana, po uprzednim wezwaniu do zapłaty z informacją o zamiarze jej wypowiedzenia. Mimo to, pozwani nadal bezumownie użytkują lokal, na stale przebywa w nim ich córka A. H.. Zadłużenie wynosi ponad 19 tys. zł. Wezwanie do dobrowolnego wydania lokalu pozostają bezskuteczne.

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2013r. tutejszy Sąd zniósł postępowanie wobec pozwanego Z. H. i pozew wobec niego odrzucił wskutek przedłożenia przez stronę pozwaną odpisu skróconego aktu zgonu Z. H..

W odpowiedzi na pozew pozwane wniosły o oddalenie powództwa. Pozwana A. H. przyznała, że w dniu 26.06.2008r., kiedy skierowano przesądowe wezwanie do zapłaty istniało zadłużenie czynszowe, lecz nie pamięta w jakiej wysokości. Jednocześnie pozwana podniosła, że przedmiotowe zadłużenie zostało spłacone i na dzień wypowiedzenia umowy najmu lokalu tj. na dzień 02.02.2009r. lokal nie był zadłużony. Pozwana podkreśliła, że pismami z dnia 04.11.2008r. oraz z dnia 25.11.2008r. wystąpiła do strony powodowej o wyjaśnienie nieścisłości w rozliczeniach za opłaty i sprecyzowanie skąd wzięło się zadłużenie, jednak strona powodowa nie ustosunkowała się do ww. pism.

Zarządzeniem z dnia 1 kwietnia 2014r. Sąd określił pełnomocnikowi strony powodowej 14 dniowy termin na sprecyzowanie, na poczet jakich należności zostały zaliczone wpłaty kwoty 10.000 zł dokonanej w dniu 13.10.2007r., 6.818,43 zł dokonanej w dniu 06.10.2007r. oraz jakiego rodzaju należności były uiszczane przez pozwanym w okresie od października 2007r. do marca 2009r. i na poczet jakich należności zostały zaliczone przez stronę powodową, a także zobowiązać pełnomocnika strony powodowej do przedłożenia dokumentacji z konta rozliczeniowego dotyczącej lokalu mieszkalnego pozwanym pod rygorem skutków prawnych z art. 233 § 2 k.p.c.

W piśmie z dnia 10 kwietnia 2014r. strona powodowa wykonując zarządzenie Sądu załączyła wyciąg z konta lokalu za okres od 01.03.2007 – 31.10.2009r. i wskazała, że pozwany Z. H. w dniach 08 i 15.10.2007r. dokonał wpłaty na łączną kwotę 16.818,43 zł. Wpłata ta została zaliczona na poczet długu głównego i odsetek należnych powodowi od pozwanych. Po wpłacie dług pozwanych został pomniejszony z kwoty 32.540,64 zł do kwoty 16.290,36 zł. Dnia 1 grudnia 2008r. dokonano korekty obliczeń zobowiązań pozwanych, po których łączne zobowiązanie pozwanych tj. należność główna plus odsetki wyniosło 16.264,28 zł. Po tej dacie nie odnotowano żadnych większych wpłat do chwili wypowiedzenia umowy, a obecnie zadłużenie pozwanych przekracza 40.000 zł.

Zarządzeniem z dnia 17 czerwca 2014r. Sąd zobowiązał pełnomocnika strony powodowej do złożenia w terminie 14 dni pisma procesowego precyzującego co obejmuje wskazana w przedłożonym w dniu 10 kwietnia 2014r. wyciągu z konta z dnia 05.03.2010r. kwota 33.196,79 zł, ze wskazaniem jakiego okresu dotyczą należności.

Do pisma z dnia 27 czerwca 2014r. strona powodowa załączyła wyjaśnienia otrzymane od M. D. – osoby prowadzącej rachunkowość pozwanych jednostek strony powodowej, dotyczące wysokości zadłużenia pozwanych na dzień 05.03.2007r. Zgodnie z nimi kwota zaległości na dzień 05.03.2007r., zgodnie z wydrukiem z systemu (...) wynosiła 33.196,97 zł (16.278,29 zł – kwota główna, 16.918,68 zł – odsetki) i obejmowała okres zaległości od 01.07.2000r. do 05.03.2007r. wraz z odsetkami na dzień 31.03.2006r. W przedłożonych wyjaśnieniach jednoznacznie podkreślono, że systemowy wydruk raportu wyciągu z konta nie jest saldem zweryfikowanym i że wymaga dodatkowej weryfikacji i naliczenia odsetek od należności niezapłaconych oraz zapłat po terminie, zatem nie może być on dokumentem, który szczegółowo przedstawia naliczenia, rozliczenia mediów, odsetki i inne ewentualne zmiany przypisane do terminów ich wymagalności, niezależnie od daty ich ujęcia w wyciągu z konta.

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

Z. H. otrzymał w dniu 10 sierpnia 1978r. przydział mieszkania służbowego położonego we W. przy ul. (...). Aneksem oraz umową najmu z dnia 24 lutego 1995 r. prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu zostało przedłużone na czas nieoznaczony. Na podstawie umowy najmu pozwany wraz z osobami stale zamieszkującymi w lokalu tj. K. H. i A. H. byli zobowiązani do uiszczania na rzecz strony powodowej czynszu oraz innych należności z tytułu korzystania z lokalu w przewidzianej umową wysokości oraz w ustalonych terminach.

***Dowód:*** - przydział mieszkania służbowego z dnia 10.08.1978 r. (k.8),

- aneks oraz umowa najmu z dnia 24.02.1995 (k.9-12).

W przedmiotowy lokalu mieszkalnym zamieszkiwali Z. H., K. H. wraz z córką A. H..

(okoliczność bezsporna)

W czasie użytkowania przedmiotowego lokalu, został on zadłużony wskutek nieuiszczania przez pozwanych opłat czynszowych, związanych z użytkowaniem i eksploatacją lokalu.

Pismem z dnia 28 czerwca 2007r. strona powodowa przesłała pozwany wezwanie do zapłaty kwoty 16.818,43 zł tytułem zaległości związanych z bezumownym korzystaniem z lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) wraz z należnymi ustawowymi odsetkami naliczonymi do dnia zapłaty.

Pozwany Z. H. w dniu 6 i 13 października 2007r. dokonał wpłat na rzecz pozwanej w łącznej wysokości 16.818,43 zł.

Od stycznia 2007r. do maja 2007r. Z. H. uiszczał co miesiąc na rzecz G. W. w formie przelewów bankowych kwoty po 600 zł z tytułu opłat za czynsz, natomiast w okresie od maja 2007r. do lutego 2009r. w kwotach po 650 zł miesięcznie.

Pismem z dnia 26 czerwca 2008r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 13.083,38 zł zaległych należności przysługujących z tytułu najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) wraz z należnymi ustawowymi odsetkami naliczonymi do dnia zapłaty, wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie

zadłużenia. W piśmie wskazano, że na łączną kwotę zadłużenia składają się według stanu na dzień zaległość z tytułu czynszu w wysokości 6.125,72 zł oraz zaległość z tytułu opłat od niezależnych od właściciela (media, pozostałe usługi) w wysokości 6.957,66 zł.

Pismem z dnia 24 listopada 2008r. K. H. wystąpiła do strony powodowej o właściwe rozliczenie opłat, z uwagi na spore rozbieżności w tej kwestii. Pozwana potwierdziła jednocześnie, że pismem z dnia 26 czerwca 2008 r. została wezwana do zapłaty ww. kwoty oraz że kwota ta została uiszczona po otrzymaniu wezwania. Ponadto wskazała, że wszelkie należności za opłaty związane z użytkowaniem i eksploataowaniem lokalu były po dniu 26 czerwca 2008r. uiszczane terminowo, przelewem. Pozwana wskazała również, że pismem z dnia 31 lipca 2008r. określona została nadpłata w wysokości 232, 98 zł, a w piśmie z dnia 8 września 2008r. nadpłata w kwocie 790,60 zł. Kolejne pismo wskazywało ponowne zadłużenie na kwotę 16.963,52 zł.

K. H. nie otrzymała ze strony G. żadnej odpowiedzi na złożone pismo.

K. H. zwracała się również bezpośrednio do Zarządu Zasobu Komunalnego o wyjaśnienie kwestii zadłużenia, jednak również podczas rozmowie z pracownikiem (...) nie otrzymała żadnych wyjaśnień kwestii zadłużenia.

**Dowody:** - wezwanie do zapłaty z dnia 28.06.2007 r. (k.79),

- potwierdzenia przelewów z dnia 6 i 13.10.2007 r. (k.80-81),

- wezwanie do zapłaty z dnia 26.06.2008 r. (k.82),

- zaświadczenie z dnia 10.04.2014r. dot. wysokości wpłat dokonywanych przez pozwane (k.128),

- wyciąg z konta za okres od 1.01.2009 r. do 31.12.2009 r. (k.97-98),

- wyciąg z konta za okres od 01.03.2007 r. do 31.12.2009r. (k.122-127),

- pismo pozwanej z dnia 24.11.2008 r. (k.69),

- pismo pozwanej z dnia 24.04.2013 r. (k. 68).

Pismami z dnia 2 lutego 2009r. G. W. wypowiedziała pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...)ze skutkiem na dzień 31 marca 2009r. Strona powodowa wskazała, że skutkiem wypowiedzenia jest zwłoka z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu, która przekroczyła trzy okresy płatności. Równocześnie wezwano pozwanych do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu mieszkalnego w nieprzekraczalny terminie 7 dni, licząc od dnia ustania najmu.

**Dowody** : - pisma wypowiedające umowę najmu z dnia 09.02.2009 r.(k.20-23)

W dniu 1 lutego 2009r. zmarł Z. H..

**Dowód:** - odpis skrócony aktu zgonu (k.58)

Pismem z dnia 3 sierpnia 2009r. G. W. wezwała A. H. w związku z zajmowaniem lokalu nr (...)położonego przy ul. (...)we W.do dobrowolnego opróżnienia, opuszczenia i przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma. Równocześnie poinformowana, że nieprzekazanie lokalu wstanie wolny spowoduje skierowanie sprawy na drogę sądową.

**Dowód:** - pismo z dnia 03.08.2009r. (k. 27)

Obecnie, jedyną osobą zamieszkującą stale w przedmiotowym lokalu jest pozwana A. H.. Zarówno K. H. jak i A. H. nie korzystają ze świadczeń MOPS ani nie figurują w ewidencji zarejestrowanych osób bezrobotnych. Pozwana A. H. nie figuruje w kartotece emerytalno-rentowej ZUS jako świadczeniobiorca. Natomiast pozwana K. H. jest

świadczeniobiorcą Wojskowego Biura Emerytalnego Służby Więziennej, a także pobiera rentę rodzinną po zmarłym mężu Z. H.. K. H. od 25 lat zamieszkuje w domu swojej matki, jednak bywają okresy, że mieszka wraz córką w lokalu przy ul. (...). W mieszkaniu tym znajdują się również jej rzeczy osobiste.

**Dowody:** - zaświadczenie zameldowania na pobyt stały (k.13),

- zaświadczenie o poprzednich adresach zameldowania (k.14),

- pismo MOPS z dnia 11 marca 2013 r. (k.50),

- pismo PUP z dnia 15 marca 2013r. (k.52),

- pismo ZUS z 27 marca 2013 r. (k.54),

- pismo z dnia 8 kwietnia 2013 r. (...) SW(k.57),

- zaświadczenie o wysokości wypłacanej renty rodzinnej (k.162)

- przesłuchanie pozwanej K. H. nagranie rozprawy z dnia 10.09.2014r.

- przesłuchanie pozwanej A. H. nagranie rozprawy z dnia 10.09.2014r.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa domagała się wydania orzeczenia nakazującego pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) wobec wypowiedzenia umowy najmu pozwanym w dniu 2 lutego 2009 r. Przyczyną wypowiedzenia umowy było nieuiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

Wskazując podstawę materialnoprawną wytoczonego powództwa należy odnieść się do treści przepisu art. 222 § 1 k.c., który stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W przepisie tym określone zostały przesłanki roszczenia windykacyjnego właściciela (roszczenia o wydanie rzeczy). Rolą Sądu jest ustalenie w toku postępowania dowodowego, czy wszystkie wymienione w powołanym przepisie przesłanki (tj. czy strona powodowa jest właścicielem spornego lokalu, czy pozwane faktycznie władają tym lokalem i czy pozwanym nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą) zostały spełnione, a w związku z czym, czy powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w sprawie niespornym pozostawało, że strona powodowa pozostaje właścicielem lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Poza sporem było także, że podstawę korzystania z lokalu przez pozwanych stanowiła umowa najmu. Strona powodowa powoływała się na fakt skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Pozwane broniły się zaś zarzutem, że w dacie dokonania wypowiedzenia nie istniało zadłużenie przekraczające trzy pełne okresy płatności. Pozwane wskazywały przy tym, że w czerwcu 2007r. Z. H. wzywany był do zapłaty należności w kwocie 16.818,43 zł, którą w dwóch ratach w całości spłacił, następnie aż do daty wypowiedzenia dokonywał systematycznych wpłat czynszu. Pomimo tego G. domagała się następnie w czerwcu 2008r. zapłaty kwoty 13.083,38 zł, ignorując składane prośby o wyjaśnienie tytułu powstałego zadłużenia.

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie ustawy kodeks cywilny nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub

innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Biorąc pod uwagę, że pozwane zarzuciły, iż nie istniało zadłużenie uprawniające do wypowiedzenia stosunku najmu, Sąd musiał rozważyć, na której ze stron ciążył ciężar wykazania tej okoliczności tj. istnienia zadłużenia i jego wysokości. Sąd stanął na stanowisku, że to stroną powodową obciąża obowiązek wykazania tej okoliczności. To bowiem strona powodowa jest podmiotem profesjonalnym, który zajmuje się wynajmem lokali komunalnych, i który winien prowadzić szczegółowe rozliczenia dla każdego z lokali. Pozwane mogły jedynie wykazywać wysokość dokonywanych wpłat, co uczyniły. To jednak strona powodowa miała pełny dostęp do prowadzonej przez siebie księgowości i szczegółowych rozliczeń, to zatem ta strona była w stanie powinna być w stanie precyzyjnie wykazać, z jakiego tytułu i za jaki okres powstało zadłużenie. Strona powodowa dla wykazania zasadności dokonane wypowiedzenia i istnienia zadłużenia pozwanych przedkładała kolejne „wyciągi z konta” dotyczące lokalu przy ul. (...). Wiarygodność i rzetelność przedłożonych przez stronę powodową wydruków budziła wątpliwości Sądu, co wymaga szerszego omówienia. Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Sądu Najwyższego „dokumentem prywatnym jest każde pismo będące dokumentem, o ile nie jest ono dokumentem urzędowym (art. 245 k.p.c.). Z tym dokumentem nie wiąże się domniemanie prawne, iż jego treść przedstawia rzeczywisty stan rzeczy.” (Tak SN w wyroku z dnia 3 października 2000 r. I CKN 804/98). W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy wskazał, iż odnosząc się do mocy dowodowej dokumentu prywatnego zgodzić się należy z ogólnym założeniem, że z dokumentem prywatnym nie wiąże się domniemanie prawne, iż jego treść przedstawia rzeczywisty stan rzeczy. Niemniej jednak zgodzić się również należy z ogólnym założeniem, na którym oparto zaskarżone rozstrzygnięcie, że skoro sąd może oprzeć rozstrzygnięcie sprawy na zeznaniach świadków pomimo braku jakichkolwiek domniemań prawnych z nimi związanych i pomimo powszechnego przekonania o niskiej wartości tego dowodu, to sąd może wyrokować także w oparciu o treść dokumentów prywatnych. W literaturze przedmiotu zauważa się, że dokumenty te z reguły mają dużą wartość dowodową przeciwko tej osobie, od której pochodzą, natomiast dowód ten ma znacznie mniejszą moc dowodową, jeżeli miałyby przemawiać na rzecz tej strony, która go sporządziła.” W przedmiotowej sprawie strona powodowa przedstawiała zestawienie zadłużenia lokalu, które nie były nawet przez nikogo podpisane, z zatem nie można im było przypisać nawet waloru dokumentu prywatnego. Ponadto sama strona powodowa przedkładając maila z dnia 26 czerwca 2014r. wskazała, że wydruki te nie są zweryfikowane i nie przedstawiają szczegółowych rozliczeń, a zatem, sama zakwestionowała ich wartość dowodową.

W tej sytuacji nie można było przyjąć, aby wypowiedzenie dokonane przez stronę pozwaną wywołało zamierzony skutek w postaci rozwiązania łączącego strony stosunku prawnego. W toku sporu w przedmiocie żądania wydania rzeczy pozwany ma prawo kwestionować skuteczność wypowiedzenia umowy. Zachowanie przewidzianych przez strony reguł prowadzących do rozwiązania umowy pozwala na ustalenie, czy pozwany nadal zachowuje prawo obligacyjne, które może skutecznie przeciwstawiać prawu właściciela.

Podstawy do uwzględnienia powództwa nie mógł stanowić sam fakt aktualnie istniejącego zadłużenia pozwanych. W zawartej umowie, jak również z istniejącego stanu prawnego, nie wynika, że fakt powstania zadłużenia prowadzi automatycznie do rozwiązania umowy, powstaje wówczas uprawnienie właściciela do naliczania odsetek za opóźnienie oraz uprawnienie do wypowiedzenia umowy. Zachowanie prawidłowego aktu rozwiązania umowy jest niezbędne do tego, aby pozbawić najemcę tytułu prawnego do lokalu.

W ocenie Sądu powództwo należało oddalić ze względu na nieudowodnienie przez stronę powodową istnienia oraz wysokości długu pozwanych. Powodowa Gmina nie udowodniła, jaka była wysokość miesięcznych należności pozwanych w spornym okresie ani też, że pozwane nie uregulowały tych należności i stan taki istniał w chwili składania oświadczenia woli o wypowiedzeniu. Należy przy tym podkreślić, że okoliczności te wymagały udowodnienia również dlatego, że pozwane w toku procesu konsekwentnie zaprzeczały posiadaniu tego rodzaju zaległości w opłatach w tym okresie.

Należy mieć bowiem na względzie, iż w obecnym kształcie procesu cywilnego bardzo mocno podkreśla się jego kontradyktoryjny charakter, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Przepis art. 6 k.c. ma charakter generalny, jednak podkreślić należy, iż ciężar dowodu w polskim procesie cywilnym wiąże się z obowiązkiem twierdzenia i obowiązkiem dowodzenia tych wszystkich okoliczności, które mogą być, stosownie do art. 227 k.p.c., przedmiotem dowodu. Wynika stąd, iż strona powodowa musi udowodnić fakty tworzące jej prawo, a strona pozwana fakty, które przeszkodziły powstaniu prawa powoda lub je zniweczyły. W niniejszej sprawie strona powodowa nie udźwignęła w tym zakresie ciężaru dowodu – nie wykazała bowiem, zarówno istnienia jak i wysokości nieuregulowanych przez pozwanych należności, co stało się podstawą do rozwiązania umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia.

Zasadę kontradyktoryjności (sporności) w polskim procesie cywilnym potwierdza nadto norma art. 3 k.p.c., w związku z art. 227 k.p.c. Zgodnie z dyspozycją art. 3 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody, a na podstawie art. 232 k.p.c. strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Obecny kształt art. 3 i art. 232 k.p.c., powtarzającego w zasadzie regułę art. 6 k.c., jest przejawem dążenia ustawodawcy do wzmocnienia uprawnień i obowiązków stron w zakresie wskazywania stosunków i okoliczności faktycznych, spornych między nimi, z których wywodzą swoje prawa i na których opierają swe żądania.

Podkreślić należy, iż zasady art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim w ten sposób, że strona która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na tej stronie spoczywał. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie i to właśnie na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania okoliczności istnienia i wysokości długu pozwanych i nie może ona, w braku odpowiednich środków, przerzucać ciężaru dowodu na pozwane, gdyż to właśnie strona powodowa z tego faktu wywodzi skutki prawne.

Również Sąd nie może zastępować inicjatywy dowodowej stron dopuszczaniem dowodów z urzędu. Jeżeli jedna ze stron nie jest w stanie, z jakichkolwiek przyczyn, udowodnić swoich twierdzeń faktycznych, w tym takich, które decydują o zasadności jej żądania, to właśnie w tym zakresie ingerencja sądu byłaby szczególnie szkodliwa i podważała zasadę równowagi stron procesu. Warto zatem podkreślić, iż strona powodowa powinna, starannie przygotowując się do procesu, wykazać podstawowe elementy stanu faktycznego dowodami załączonymi już do pozwu. Nie miała bowiem żadnych powodów sądzić, że pozwane uznają roszczenie co do zasady, szczególnie, iż kwestionowały je w zasadzie od początku postępowania.

W tym zakresie podkreślić również należy, że nie mógł zostać uwzględniony wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości. Jak już wskazano strona powodowa jest podmiotem profesjonalnym, który w sposób zorganizowany, realizując swoje obowiązki ustawowe, zajmuje się wynajmem lokali komunalnych. Tym samym posiada wykwalifikowaną kadrę i zorganizowane mechanizmy zarówno obrotu lokalami komunalnymi jak i dotyczącymi rozliczeń z najemcami. Musi zatem prowadzić szczegółową księgowość w zakresie tych rozliczeń. Tymczasem z przedłożonego przez stronę powodową wydruku wynika, że strona powodowa nie prowadziła rzetelnych rozliczeń z najemcami. Wskazują na to fakty w postaci ręcznych księgowiń do systemu rozliczeniowego, czy też dokonywanie nieuprawnionych przeksięgowiń należności np. z należności głównych na odsetki, itp. W szczególności podkreślić należy, że z treści korespondencji mailowej z dnia 26 czerwca 2014r., przedłożonej przez stronę powodową jako załącznik do pisma procesowego z dnia 27 czerwca 2014r., wynika, że systemowy wydruk raportu wyciąg z konta nie jest saldem zweryfikowanym i nie może być dokumentem, który szczegółowo przedstawia naliczenia, rozliczenia mediów, odsetki i inne ewentualne zmiany przypisane do terminów ich wymagalności, niezależnie do daty ujęcia w wyniku konta. Szczegółowej analizy zapisów dokonuje się na kartotece weryfikacyjnej, która może się różnić od wcześniej wygenerowanej z systemu. Tym samym strona powodowa sama

wskazywała, że dotychczas przedkładane wyciągi z konta nie mogą stanowić żadnego wiarygodnego dowodu. O faktycznym istnieniu zadłużenia nie może natomiast przesądzać treść korespondencji mailowej prowadzonej przez pełnomocnika strony powodowej z prawnikiem podmiotu dokonującego rozliczeń.

Dowód z opinii biegłego może służyć wyjaśnieniu okoliczności, które wymagają wiadomości specjalnych, jednak tylko w sytuacji, gdy strona oferuje materiał dowodowy, który może podlegać ocenie. Dowód z opinii biegłego nie może natomiast mieć na celu poszukiwanie dowodów za stronę. Do tego natomiast zmierzał w istocie wniosek dowody strony pozwanej, która nie potrafiła wyjaśnić ani pozwanym, ani Sądowi, czy istniała zaległość pozwanych, jaka była jej wysokość oraz czy przekraczała ona trzy okresy płatności czynszu.

Mając na uwadze powyższe Sąd stanął na stanowisku, że strona powodowa nie wykazała faktu dokonania skutecznego wypowiedzenia umowy najmu łączącej ją z pozwanymi, co stanowiło warunek konieczny dla możliwości orzeczenia obowiązku wydania lokalu, a zatem powództwo nie mogło zostać uwzględnione.