

Sygn. akt VIII C 228/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 18 lutego 2014r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Anna Jakimów

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2014r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa: Gminy W.- Z. Z. K.

przeciwko: K. U.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 30 lipca 2008 r. strona powodowa Gmina W.- Z. Z. K. domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 951,10 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot i za okresy szczegółowo wskazane w pozwie. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł.

W uzasadnieniu podała, iż w dniu 15 czerwca 1999 r. zawarła z pozwaną K. N. (1) umowę najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...), na mocy której była ona zobowiązana do terminowego uiszczania czynszu oraz opłat z tytułu korzystania z przedmiotowego lokalu. Pozwana nie uiszczała terminowo opłat, a zaległość z tego tytułu za okres od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia 31 grudnia 2007 r. wyniosły 953,10 zł. Wezwanie do zapłaty z dnia 9 czerwca 2008 r. okazało się bezskuteczne.

W dniu 26 sierpnia 2008 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 23).

We wniesionym w dniu 7 sierpnia 2013 r. sprzeciwie pozwana wskazała, że obecnie nosi nazwisko K. U.. Sprzeciwem pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu podniosła, iż w dniu 10 lutego 2005 r. wymeldowała się z lokalu przy ul. (...) i od tego czasu tam nie zamieszkuje. Wskazała, że strona powodowa posiadała informację o jej wymeldowaniu, gdyż to do jej obowiązków należy prowadzenie ewidencji ludności.

Z tej również przyczyny pozwana o wydanym przeciwko niej nakazie zapłaty dowiedziała się dopiero w dniu 26 lipca 2013 r. od Komornika Sądowego prowadzącego postępowanie egzekucyjne. Nakaz zapłaty nie została jej bowiem nigdy skutecznie doręczony, dlatego też w ocenie pozwanej, wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu nie był konieczny, albowiem termin do wniesienia tegoż sprzeciwu nie zaczął biec.

Pozwana wskazała, że była właścicielką lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Mieszkanie to położone było na IV piętrze gdzie znajdował się strych, którego część umową najmu został jej oddany do zaadaptowania na cele mieszkaniowe. Następnie w dniu 29 września 2004 r. pozwana sprzedała lokal i od tamtej pory w nim nie zamieszkiwała.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 czerwca 1999 r., pozwana zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...).

Celem zawarcia umowy było zaadaptowanie części strychu przylegających do jej lokalu w wyniku czego miało dojść do powiększenia powierzchni mieszkania. W tym celu pozwana uzyskała potrzebne pozwolenia i przeprowadziła inwestycję.

Pozwana zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) we W. do dnia 29 sierpnia 2004 r., kiedy to sprzedała lokal mieszkalny A. N., L. S. oraz K. N. (2). Pozwana od 2004 r. do chwili obecnej zamieszkuje w B.. Pozwana wymeldowała się z mieszkania przy u. G.(...)we W..

Pozwana ustnie informowała Gminę W.o fakcie sprzedaży lokalu mieszkalnego, a informacja o umowie najmu znalazła się również w umowie sprzedaży lokalu. W piśmie z dnia 5 lipca 2013 r. Z. Z. K. poinformował pozwaną o wysokości jej zadłużenia z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnej będącej przedmiotem najmu.

Dowód: - Umowa najmu z 15.06.1999r., k. 7,

- pismo z dnia 27.6.1997 r., k. 41,

- projekt architektoniczno- budowlany, k. 42-44,

- pismo z dnia 18.08.1997 r., k.45,

- decyzja nr (...) z 30.12.97 r., k. 46,

- akt notarialny Repetytorium A nr (...), k.47-49,

- przesłuchanie pozwanej, k.59-60,

-zaświadczenie z Urzędu miasta i gminy J. z 26.07.2013 r.,k.40,

-pismo (...) z 5.07.2013 r.,

- przesłuchanie pozwanej, k.59-60.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa Gmina W.- Z. Z. K. opierała swoje roszczenie na treści umowy najmu z dnia 15 czerwca 1999 r. wskazując, iż na jej podstawie pozwana zobowiązana była do uiszczania czynszu oraz innych należności z tytułu korzystania z lokalu.

Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy w istocie na pozwanej ciąży obowiązek świadczenia na rzecz strony powodowej, wynikającej z umowy najmu z dnia 15 czerwca 1999 r.

Po analizie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie Sąd doszedł do przekonania, iż roszczenie strony powodowej nie zasługiwało na uwzględnienie.

Pozwana co prawda nie wypowiedziała umowy najmu, zgodnie z postanowieniami w niej zawartymi, ale uznać należy, że po sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. nie miała możliwości faktycznego korzystania z zaadaptowanej na cele mieszkalne części strychu uprzednio wynajmowanego od Gminy W..

Sąd oparł ustalenia faktyczne niniejszej sprawy na przesłuchaniu pozwanej. Z powyższego jednoznacznie wynikało, że zaadaptowana część strychu została połączona z mieszkaniem, w taki sposób, że nie było do niej wejścia z zewnątrz. Biorąc pod uwagę, iż dnia 29 września 2004 r. pozwana sprzedała lokal i wyprowadziła się do B., uznać należy, iż straciła ona możliwość faktycznego korzystania z przedmiotu umowy najmu i jej wolą było zakończenie tego stosunku prawnego.

Sąd uwzględnił zarzut pozwanej, iż umowa najmu wygasła, uznając iż doszło do tego przez fakty konkludentne. W szczególności należy podkreślić, iż celem zawarcia umowy najmu było powiększenie lokalu mieszkalnego w skutek adaptacji części strychu, długo przed okresem za jaki dochodzony jest czynsz najmu. Po adaptacji strychu do części objętej najmem dojście możliwe było wyłącznie od strony lokalu należącego do pozwanej, a zatem każdorazowy użytkownik tego lokalu korzystał z powierzchni najmowanej z wyłączeniem innych osób.

Gmina W. wiedziała, że pozwana wyprowadziła się z lokalu przy ul. (...) we W.. Zostało to jej zgłoszone, pozwana wymeldowała się, a zatem strona powodowa zdawała sobie sprawę, że pozwana nie miała dostępu do lokalu najmowanego. Stan taki trwał przez dłuższy czas, umowa sprzedaży została bowiem zawarta dnia 29 września 2004 r. i od tego czasu pozwana nie korzystała z powierzchni najmowanej.

Na uwzględnienie nie zasługiwały natomiast zarzuty pozwanej, iż nie posiada ona legitymacji biernej oraz, że umowa najmu jest nieważna, gdyż została zawarta z Gminą W., a nie ze wspólnotą mieszkaniową.

Odnosząc się natomiast do kwestii nieskutecznego doręczenia nakazu zapłaty, uznać należy iż pozwana uprawdopodobniła, iż nie zamieszkiwała w dacie uznania przesyłki do niej skierowanej za skutecznie doręczoną, pod adresem znajdującym się na przesyłce. Co więcej pozwana nie była już zameldowana pod wskazanym w pozwie adresem. Oznacza to, iż w niniejszej sprawie w istocie nie doszło do doręczenia przesyłki pozwanej. Tym samym nie rozpoczął biegu termin do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty. Jednocześnie jednak sprzeciw pozwanej należy uznać za skutecznie złożony jeszcze przed rozpoczęciem biegu terminu do wniesienia sprzeciwu. Powyższe spowodowało zgodnie z art. 505 § 1 k.p.c. utratę przez nakaz zapłaty mocy w całości i skutkowało przekazaniem sprawy do rozpoznania na rozprawie.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze, iż stosunek najmu wygasł i czynsz jest niezależny, należało orzec, jak w punkcie I. wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania znajdowało uzasadnienie w treści przepisu art. 98 §1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Mając na uwadze, że pozwana wygrała sprawę w całości, Sąd zasądził na jej rzecz całość poniesionych przez nią kosztów procesu w kwocie 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.