

Sygn. akt I C 2067/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: aplikant radcowski Łukasz Piotrowski

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K., A. S.

przeciwko M. K.

o zapłatę

1. oddała powództwo o zapłatę kwoty 7.862,03 zł (siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa złote i trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 247,11 zł (dwieście czterdzieści siedem złotych i jedenaście groszy) od dnia 01 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.896,98 zł (jeden tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych i dziewięćdziesiąt osiem groszy) od dnia 11 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.896,98 zł (jeden tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych i dziewięćdziesiąt osiem groszy) od dnia 12 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.896,98 zł (jeden tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych i dziewięćdziesiąt osiem groszy) od dnia 11 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.896,98 zł (jeden tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych i dziewięćdziesiąt osiem groszy) od dnia 11 maja 2013 roku do dnia zapłaty,

2. umarza postępowanie w pozostałym zakresie;

3. nakazuje zwrócić powodom E. K. i A. S. kwotę 37,27 zł (trzydzieści siedem złotych i dwadzieścia siedem groszy) tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu.

Sygn. akt I C 2067/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 maja 2013 roku (data wpływu) powodowie E. K. oraz A. S. wystąpili przeciwko M. K. o zasądzenie kwoty 7.302,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot wskazanych za podane okresy do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że jest właścicielem budynku położonego przy Al. (...) w W., w tym lokalu mieszkalnego nr (...), którego pozwana jest najemczynią na podstawie umowy o najem lokalu z dnia 31 maja 2012 roku. Powodowie podnieśli, że zgodnie z w/w umową, pozwana zobowiązana jest do uiszczania comiesięcznie czynszu najmu, zaś najem lokalu za miesiąc czerwiec 2012 r., wynosił 2.011,83 zł, natomiast od 01 lipca 2012 r. wynosi miesięcznie 1.966,98 zł. Pozwana nie reguluje zaległych opłat ani bieżących należności, zaś na dzień 30 kwietnia 2013 r. kwota zaległości wynosi 7.302,30 zł. Strona powodowa wskazała nadto, iż pomimo wezwania do zapłaty zaległych i bieżących należności pozwana nie dokonała zapłaty zaległych opłat za czynsz i świadczenia. **(pozew – k. 1-3).**

W piśmie z dnia 19 lipca 2013 r. (data wpływu) strona powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 1.745,47 zł. **(pismo – k. 31).**

Postanowieniem 23 marca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie ustanowił dla nieznaną z miejsca pobytu pozwaną M. K. kuratora procesowego celem reprezentowania praw pozwanego w procesie. **(postanowienie – k. 132).**

W odpowiedzi na pozew z dnia 01 kwietnia 2015 r. (data wpływu) kurator pozwaną wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwaną kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu kurator wskazał, iż powodowie nie uzasadnili i nie udowodnili z czego wynika żądana w pozwie kwota 9.048,77 zł. Kurator pozwaną podniósł, iż powodowie nie wykazali, że są właścicielami przedmiotowej nieruchomości, albowiem do pozwu dołączyli odpis z księgi wieczystej aktualny na dzień 16 lipca 2008 r., a stan prawny nieruchomości mógł ulec zmianie. Ponadto z w/w odpisu wynika, że powód A. S. nie był nawet wówczas właścicielem budynku położonego przy Al. (...) w W.. Kurator argumentował, iż powodowie nie wykazali, że łączyła ich umowa najmu z pozwaną, ponieważ z kserokopii umowy najmu z dnia 31 maja 2102 r. wynika, że została ona zawarta pomiędzy M. K. a G. L., działającym jako Prezes Zarządu (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., a nie pomiędzy powodami a pozwaną. W ocenie kuratora strona powodowa nie wykazała okoliczności powierzenia powyższym podmiotom zarządzania nieruchomością i uprawnienia do zawierania w jej imieniu umów najmu, a także nie wykazała uprawnienia G. L. do działania w imieniu (...) sp. z o.o. w dniu zawierania umowy najmu. **(odpowieź na pozew – 146-147).**

W piśmie z dnia 14 maja 2015 r. strona powodowa cofnęła powództwo w części przekraczającej kwotę 7.862,03 zł i rzekła się roszczenia w części w jakiej cofnęła powództwo. **(pismo – k. 174).**

W dalszym toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

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

Pozwana M. K. zawarła w dniu 21 maja 2012 r. z G. L., działającym jako Prezes Zarządu (...) sp. z o.o. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) w W.. **(umowa - k. 13-14).**

Pismem datowanym na dzień 09 maja 2013 r. doręczonym pozwaną w dniu 10 maja 2013 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 7.302,30 zł tytułem spłaty należności przypadających z tytułu najmu w ciągu siedmiu dni. **(wezwanie - k. 20).**

Pismem datowanym na dzień 12 czerwca 2012 r. powód poinformował pozwaną o wysokości opłaty z tytułu czynszu w kwocie 2.011,83 zł płatnej z góry do 10 każdego miesiąca. **(k. 15).**

Pismem datowanym na dzień 26 czerwca 2012 r. powód poinformował pozwaną o wysokości opłaty z tytułu czynszu w kwocie 1.966,98 zł płatnej z góry do 10 każdego miesiąca. **(k. 16).**

Z kartoteki księgowej za rok 2013 wystawionej przez stronę powodową wynika, iż pozwana wpłaciła w marcu 2013 r. kwotę 6.200,00 zł z tytułu czynszu najmu. **(kartoteka księgowa – k. 20 v.).**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych do akt sprawy, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony i nie budziła wątpliwości Sądu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie wobec nie wykazania zasadności żądania.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, iż zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Stosownie do treści art. 232 k.p.c. strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zgodnie zaś z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Stąd też należy stwierdzić, iż jedną z podstawowych zasad procesu cywilnego jest zasada kontradiktoryjności. Oznacza to, iż sąd orzekający nie jest obciążony odpowiedzialnością za rezultat postępowania dowodowego, którego dysponentem są strony. Rola sądu nie polega bowiem na wykonywaniu obowiązków procesowych ciążyących na stronach (por. wyrok s. apel. w Lublinie z dnia 27 listopada 1996 r., III Aua 26/96, OSNC 1997/1/4). W szczególności rzeczą sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do prowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76).

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż w świetle zanegowania przez kuratora pozwanego odpowiedzialności M. K. za spłatę zadłużenia lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) w W. poprzez zakwestionowanie wiarygodności co do zasady jak i wysokości, ciężar udowodnienia, że pozwany ma obowiązek zapłacić kwotę 7.862,03 zł. spoczął zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c. na stronie powodowej. W tym zakresie powodowie poprzestali jedynie na złożeniu wykazu zaległości za okres od stycznia 2013 r. do kwietnia 2013 r. dotyczącego M. K. (k. 21 v.). W związku z powyższym należy stanowczo stwierdzić, że powód poprzestając na przedstawieniu Sądowi w/w dokumencie, nie wykazał zasadności dochodzonego roszczenia, nie przedstawił bowiem żadnych dowodów potwierdzających odpowiedzialność pozwanej M. K. za miesięczne zaległości z tytułu opłat za lokal mieszkalny nr (...) przy Al. (...) w W.. Dowodu takiego z całą pewnością nie stanowi wykaz zaległości wystawiony przez stronę powodową, i nie mógł on stanowić podstawy do uwzględnienia żądania pozwu.

Podnieść bowiem należy, iż fakt zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez pozwaną z G. L. nie stanowi dowodu tego, iż M. K. zamieszkiwała w lokalu mieszkalnym nr (...) przy Al. (...) w W., ani, że pozwaną łączył stosunek prawny z tytułu umowy najmu zawartej z powodami. Strona powodowa nie przedstawiła Sądowi umowy pomiędzy G. L. lub (...) sp. z o.o. a Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy Al. (...) w W., z której wynikałaby treść stosunku prawnego łączącego stronę powodową z w/w podmiotem. Powodowie mogliby potwierdzić taką umowę w trybie art. 103 k.c. (jako tzw. falsus procurator), gdyby mieli większość udziałów w przedmiotowej nieruchomości, co w niniejszej sprawie nie ma miejsca.

Strona powodowa przedłożyła Sądowi co prawda umowę o zarządzanie nieruchomością zawartą dnia 09 lutego 2009 r. w W. pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości przy Al. (...) w W. a (...) sp. z o.o. (k. 206-209), z której treści nie wynika jasno, czy podmiot ten ma prawo zawierania umów najmu w imieniu współwłaścicieli, w szczególności zaś umowa nie wymienia osoby G. L. jako prezesa zarządu (...) sp. z o.o., czy w dniu zawarcia umowy najmu posiadał on uprawnienie do reprezentowania współwłaścicieli nieruchomości położonej przy Al. (...) w W.. W świetle powyższego stwierdzić należy, iż doszło do zawarcia umowy najmu pomiędzy pozwaną a firmą (...) sp. z o.o., a nie między pozwaną a powodami z uwagi na fakt, iż nie wykazano pełnomocnictwa G. L. do reprezentowania powodów w zakresie zawarcia w/w umowy.

Zgodnie z odpisem zupełnym księgi wieczystej (stan z dnia 21 marca 2012 r.) powodowie są współwłaścicielami nieruchomości położonej przy Al. (...) w W.. **(odpis, k. 189-205).**

Sąd jednakże nie oparł się o dokumenty złożone po zamknięciu rozprawy przez pełnomocnika powodów, albowiem powodowie byli pouczeni o treści art. 207 kpc (k. 32-40), a Sąd w trybie art. 316 kpc bierze pod uwagę stan istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. W załączniku do protokołu z rozprawy nie wykazano podstaw, dla których to Sąd winien otworzyć zamkniętą rozprawę na nowo.

Brak podstaw do uznania, że nowe dowody mogą być złożone jako załącznik do załącznika do protokołu rozprawy – por. art. 161 kpc.

W tym stanie rzeczy Sąd orzekł o oddaleniu powództwa jak w pkt. 1 wyroku.

Z uwagi na cofnięcie powództwa, Sąd umorzył postępowanie na podstawie art. 355 kpc w zw. z art. 203 kpc.

Zgodnie z przepisem art. 80 ust. 1 Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd z urzędu zwraca stronie różnicę między opłatą pobraną od strony a opłatą należną. W świetle powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 3 wyroku.

## ZARZĄDZENIE

(...).

Dnia 20.07.2015 r.