

**Sygnatura akt II C 1479/21**

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2022 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący sędzia K. T.

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2022 roku w Łodzi

na posiedzeniu niejawnym

sprawy w powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł.

przeciwko A. M.

o opróżnienie lokalu użytkowego

oddala powództwo.

Sygnatura akt II C 1479/21

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 9 grudnia 2021 roku (data nadania w placówce pocztowej) Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w Ł., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego domagała się nakazania A. M., prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...), opróżnienia lokalu użytkowego położonego w Ł. przy ulicy (...) oraz zasądzenia kosztów procesu. Jako podstawę żądania wskazano wypowiedzenie umowy najmu w trybie natychmiastowym, wobec uchylania się przez pozwaną od obowiązku uiszczenia należności czynszowych i doprowadzenia do powstania zadłużenia.

(pозew – k. 4-7, pełnomocnictwo – k. 12)

Pozwana A. M. nie złożyła odpowiedzi na pozew ani wyjaśnień ustnie lub na piśmie, we wskazanym przez Sąd terminie, nie wniosła także o rozpoznanie sprawy pod swoją nieobecność.

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal użytkowy położony przy ulicy (...) w Ł. znajduje się w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł.. W dniu 9 października 2019 r. została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową im. (...) w Ł. a A. M. z przeznaczeniem na działalność cateringową. Wynajmujący zastrzegł sobie prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy najemca będzie zalegać z zapłatą za pełne dwa okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu najemcy 30 dniowego terminu do dobrowolnej zapłaty zaległego czynszu.

(umowa najmu k. 15-18)

W dniu 5 stycznia 2021 roku powód sporządził pismo do pozwanej, informujące o przesunięciu terminu rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego ze skutkiem natychmiastowym na dzień 15 stycznia 2021 r., w związku z niedokonaniem zapłaty zadłużenia, w jego treści zawierając nadto żądanie opróżnienia lokalu do dnia 22 stycznia 2021 r. Do pisma załączono kserokopię potwierdzenia nadania korespondencji do pozwanej.

(pismo k. 19, potwierdzenie nadania k. 20)

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu. Uwzględnienie powództwa wymagałoby ustalenia, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Dla skuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego konieczne jest zachowanie trybu określonego przepisami kodeksu cywilnego oraz umowy łączącej strony. Zgodnie z przepisem art. 687 k.c. jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Tożsame zapisy znajdowały się w treści umowy najmu lokalu użytkowego zawartej przez strony. Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż powód nie wypowiedział umowy. Warunkiem skutecznego wypowiedzenia umowy jest bowiem zgodnie z art. 687 k.c. pisemne uprzedzenie lokatora o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Powód przedstawił jedynie pismo informujące o terminie wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Co prawda w treści przedmiotowego pisma wskazał, że powodem wypowiedzenia jest niedokonanie zapłaty zadłużenia, jednakże nawet gdyby przyjąć, że pismo stanowi wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym, nie wykazano aby zostało ono dokonane z udzieleniem najemcy dodatkowego terminu do zapłaty czynszu. Wobec powyższego stwierdzić należy, że wypowiedzenie umowy najmu jest nieskuteczne. Powód nie przedłożył do akt wezwania do zapłaty z wyznaczonym dodatkowym 30 dniowym terminem na zapłatę zaległości ani też potwierdzenia doręczenia wypowiedzenia umowy pozwanej. Co więcej, nie jest także możliwe ustalenie w ramach stanu faktycznego, że doszło do zachowania procedury rozwiązania umowy- w oparciu o twierdzenia powoda, gdyż twierdzenia zawarte w pozwie nie pozwalają skonstruować stanu faktycznego, z którego wynika zachowanie całej procedury. Przepis art. 339§2 k.p.c. pozwala na przyjęcie za prawdziwe twierdzeń powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub pismach procesowych doręczonych pozwanemu, o ile nie budzą uzasadnionych wątpliwości. Co istotne, przepis ten dotyczy wyłącznie postępowania dowodowego, nie zaś możliwości wydania wyroku zaocznego. Innymi słowy sąd może wydać wyrok zaoczny w sytuacji, w której twierdzenia budzą uzasadnione wątpliwości, natomiast postępowanie dowodowe będzie prowadzić tylko wówczas, jeżeli powód zgłosił dowody. Uznanie twierdzeń za budzące wątpliwości nie stanowi przeszkody do wydania wyroku zaocznego, lecz - w razie niezaproponowania przez powoda dowodów w miejsce tych twierdzeń - skutkuje nieuwzględnieniem powództwa wyrokiem zaocznym. Przyjmuje się, że uzasadnione wątpliwości mogą powstać m.in. w przypadku kiedy twierdzenia powoda zawarte w pozwie odnośnie stanu faktycznego nie zawierają pełnego stanu faktycznego pozwalającego na rozstrzygnięcie sprawy. Wreszcie także połączenie dokumentów załączonych do pozwu i twierdzeń zawartych w pozwie nie pozwalało na uwzględnienie powództwa, gdyż nie przedstawiło stanu faktycznego w taki sposób, który pozwoliłby stwierdzić, że umowa została wypowiedziana.

Z uwagi na zaistnienie przesłanek, Sąd orzekł wyrokiem zaocznym.