

Sygn. akt VIII C 699/17

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ł.- Zarząd Lokali Miejskich w Ł.

przeciwko W. M., G. M., A. Z., D. Z., P. Z. i M. Z.

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sygn. akt VIII C 699/17

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 marca 2015 roku powód Gmina Ł.- Zarząd Lokali Miejskich w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniósł o nakazanie pozwanym W. M., G. M., A. Z., D. Z., P. Z. i M. Z. opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w Ł. i wydanie go powodowi.

W uzasadnieniu powód podniósł, że G. M. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Pozwani nie uiszczali opłat za najem lokalu, wskutek czego umowa najmu została wypowiedziana, po uprzednim wezwaniu do uregulowania należności.

(pozew k. 2- 5)

Na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 roku w imieniu powoda jego pełnomocnik nie stawił się – został prawidłowo zawiadomiony o terminie rozprawy. Pozwani nie stawili się na termin rozprawy, pomimo prawidłowego wezwania, nie żądali przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności, nie złożyli w sprawie żadnych wyjaśnień, w tym odpowiedzi na pozew. W związku z powyższym Sąd wydał wyrok zaoczny.

(protokół rozprawy k. 88)

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

W dniu 20 lutego 1996 roku pozwana G. M. i M. M. zawarli z poprzednikiem prawnym powoda umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała pozwaną do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat zaliczkowych za świadczenia związane z jego eksploatacją. Na dzień zawarcia umowy opłaty te wynosiły łącznie 18,67 zł miesięcznie.

(kserokopia umowy o najem lokalu mieszkalnego k. 48- 49 v., okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 16 sierpnia 2005 roku powód wypowiedział pozwanym G. M. i A. Z., a także M. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego wobec nieuregulowania należności czynszowych, wskazując jako datę opróżnienia lokalu dzień 30 września 2005 roku. Wezwanie to zostało odebrane w dniu 22 sierpnia 2005 roku.

(kserokopia wypowiedzenia umowy najmu wraz z kserokopią dowodu doręczenia k. 47)

Pismami opatrzonymi datą 23 września 2015 roku Administracja Zasobów Komunalnych Ł. wezwała pozwane G. M., P. Z. i A. Z. do zapłaty, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, kwoty 26.473,57 zł. z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego.

(kserokopie wezwań do zapłaty wraz z kserokopiami dowodów doręczeń k. 30- 32)

Pismem opatrzonym datą 8 lutego 2016 roku Administracja Zasobów Komunalnych Ł. wezwała pozwanego W. M. do zapłaty w terminie 14 dni od otrzymania wezwania kwoty 26.699,49 zł. z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego.

(kserokopia wezwania do zapłaty wraz z kserokopią dowodu doręczenia k. 33)

G. M. jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna od 10 lutego 2016 r. bez prawa do zasiłku. Pozostali pełnoletni pozwani na dzień 20 czerwca 2017 r. nie figurują w ewidencji osób bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Ł..

(pismo PUP w Ł. k. 79)

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

### ***Sąd Rejonowy zważył, co następuje:***

Powództwo nie było zasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

Podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 675 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z normą prawną zawartą w tym przepisie, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 222 § 1 k.c. 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.

Pozwani władają rzeczą cudzą, będącą własnością Gminy Ł., reprezentowanego w tej sprawie przez jego jednostkę organizacyjną, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Dlatego też jedynym przypadkiem, w którym roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu jest skuteczność uprawnienia pozwanych do władania rzeczą. Tak dzieje się, jeżeli wiąże ich z powodem umowa najmu. Właśnie taką okoliczność Sąd ustalił w przedmiotowej sprawie wobec pozwanej G. M..

Zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”, który przewiduje ściśle określone wymogi prawidłowego rozwiązania umowy najmu i ma zastosowanie w przedmiotowej sprawie, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy i być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej przez 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 (art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy). Wskazane przepisy z uwagi na charakter regulacji są przepisami bezwzględnie obowiązującymi.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, wskazane wyżej wymogi rozwiązania umowy najmu z pozwaną G. M. wskutek zaległości czynszowych nie zostały spełnione przez wynajmującego.

Przede wszystkim każdy najemca powinien zostać wezwany do uiszczenia kwoty zadłużenia przekraczającego trzymiesięczne zadłużenie i bieżącego uiszczania czynszu i innych opłat, przy czym wezwanie to winno wskazywać termin miesięczny do uiszczenia zaległości, a nadto wskazywać rygor braku zapłaty w postaci wypowiedzenia umowy (art. 11 ustawy). Jak przyjmuje się w doktrynie, przepisy te liberalizują - na korzyść najemcy - normę art. 672 k.c. dotyczącego ogólnych zasad umowy najmu. Wynajmujący winien bowiem w przypadku najmu lokalu uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia oraz udzielić mu dodatkowego terminu do uiszczenia zaległego czynszu. Uprzedzenie i udzielenie dodatkowego terminu winno nastąpić na piśmie. Zachowanie takiej formy stanowi przesłankę prawa wypowiedzenia, a w razie jej niezachowania, uprzedzenie takie należy uznać za niebyłe. Uprzedzenie nie ma bowiem charakteru czynności prawnej, dlatego nie ma do niego zastosowania art. 73 i nast. k.c. (por. uchwała SN z dnia 22 lutego 1967 roku, III CZP 113/66, OSNC 1967/6/102). W razie bowiem uiszczenia przez najemcę w określonym terminie dodatkowym zaległości, nie powstaje prawo wynajmującego do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (por. Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia. Zobowiązania. Tom 2, pod red. G. Bieńka, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999, s. 219- 220).

W dokumentach złożonych do zamknięcia rozprawy przez zawodowego pełnomocnika strony powodowej brak jest jednak wezwania, o którym mowa wyżej, powód złożył bowiem wyłącznie jedno pisemne wezwanie pozwanej G. M. do zapłaty, oznaczone datą 23 września 2015 roku, a więc sporządzone ponad 10 lat po piśmie wypowiadającym umowę najmu. Podkreślić przy tym należy, że omawiane uprzedzenie, jako warunek skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, było okolicznością podlegającą udowodnieniu przez stronę powodową. W sprawie nie tylko zaś brak jest dowodu doręczenia pozwanej G. M. takiego pisemnego uprzedzenia, ale wręcz dowodu sporządzenia tegoż.

Braku tego nie może przy tym sanować wniesienie pozwu. Wniesienie pozwu o nakazanie opróżnienia lokalu uznawane jest wprawdzie za wyraz zamiaru rozwiązania umowy najmu, nie może jednak skutecznie zastąpić dodatkowego wezwania do zapłaty należności. Nie zawiera, bowiem określenia dodatkowego terminu i nadal brak byłoby skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu, skoro oświadczenie o wypowiedzeniu musi być skutkiem takiego wezwania i następować po nim.

Reasumując, z powodu braku uprzedzenia na piśmie pozwanej G. M., będącej stroną umowy najmu, o zamiarze rozwiązania tej umowy i wyznaczenia jej dodatkowego terminu do zapłaty należności, oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu nie wywarło skutku zamierzonego przez stronę powodową. Umowa najmu z pozwaną G. M. nie uległa rozwiązaniu, skoro nie zostały spełnione wszystkie warunki skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Nadal więc roszczeniu powoda o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego pozwana G. M. może skutecznie przeciwstawić swoje uprawnienie do władania lokalem na podstawie umowy najmu. Skoro tak to również powództwo wobec pozostałych pozwanych, którzy swoje uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem mogą wywodzić z umowy użyczenia, podlegało oddaleniu.

Wobec tego należy uznać, że powód nie wykazał, aby pozwanej G. M. skutecznie wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego i w konsekwencji by mógł się domagać eksmisji pozwanej z tego lokalu. W myśl zaś treści przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zadaniem sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/ 6-7/76). Podkreślić jednak należy, że dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym,

ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionego uniemożliwienia wykazania jej praw.

Na marginesie należy w tym miejscu przytoczyć treść art. 207 § 6 k.p.c., zgodnie z którym Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie złożyła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Zgodnie z treścią powołanego powyżej przepisu zaniedbania strony w zakresie zgłoszenia na oznaczonym etapie postępowania twierdzeń i dowodów rodzą poważne konsekwencje, bowiem strona ta traci prawo ich powołania na późniejszym etapie postępowania.

W niniejszej sprawie uznać należy, iż to pierwsze posiedzenie przeznaczone na rozprawę wyznaczało dla powoda ostateczny termin na zgłoszenie stosownych wniosków dowodowych, czego jednak powód nie uczynił. Konstatacji tej nie zmienia okoliczność, iż Kodeks postępowania cywilnego daje stronom możliwość przedstawienia nowych dowodów w postępowaniu odwoławczym (art. 381 k.p.c.). Możliwość ta jest bowiem obostrzona określonymi warunkami - potrzeba powołania się na dany dowód musi się ujawnić już po zakończeniu postępowania przed Sądem pierwszej instancji - przy czym strona nie może skutecznie żądać ponowienia lub uzupełnienia dowodu w postępowaniu apelacyjnym li tylko dlatego, że spodziewała się korzystnej dla siebie oceny określonego dowodu przez Sąd pierwszej instancji (por. wyrok SN z dnia 10.07.2003 r., I CKN 503/01, LEX nr 121700; wyrok SN z dnia 24.03.1999 r., I PKN 640/98, OSNP 2000/10/389).

Na gruncie przedmiotowej sprawy uznać należy, że konieczność wykazania skuteczności wypowiedzenia pozwanej umowy najmu lokalu mieszkalnego istniała niewątpliwie już na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji, skoro twierdzenie to stanowiło podstawę roszczenia dochodzonego niniejszym powództwem. Strona powodowa musiała mieć przy tym świadomość niedostatecznej mocy dowodowej złożonych do akt sprawy dokumentów, zwłaszcza, że od początku postępowania była ona reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika.

W przedmiotowej sprawie Sąd wydał wyrok zaoczny, z uwagi na spełnienie przesłanek z art. 339 § 1 k.p.c. i art. 340 k.p.c. Wydanie wyroku zaocznego nie przesądzało jednak o uwzględnieniu powództwa.

Z przepisu art. 339 § 2 k.p.c. wynika, że sąd przyjmuje za prawdziwe twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą chyba, że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa. Przewidziane w przepisie art. 339 § 2 k.p.c. domniemanie prawdziwości twierdzeń powoda zastępuje postępowanie dowodowe tylko wówczas, gdy twierdzenia te nie budzą uzasadnionych wątpliwości. Z uwagi na to, że działanie przepisu art. 339 § 2 k.p.c. nie rozciąga się na dziedzinę prawa materialnego, obowiązkiem sądu rozpoznającego sprawę w warunkach zaoczności jest rozważenie, czy w świetle przepisów prawa materialnego twierdzenie strony powodowej uzasadniają uwzględnienie żądania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1999 roku, I CKU 176/97, Prok. i Pr. 1999/9/30, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 roku, I CKU 87/97, Prok. i Pr. 1997/10/44, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 1972 roku, III CRN 30/72, LEX nr 7094).

Mając na uwadze powyższe, ze względów, o których wyżej mowa, Sąd wydając w sprawie wyrok zaoczny oddalił powództwo w całości.