

Sygn. akt I C 1116/15

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2015 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Sylwia Pordzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 października 2015 roku w G.

sprawy z powództwa (...) **S.A. w K.**

**przeciwko K. K.**

**o eksmisję**

oddala powództwo.

SSR Grzegorz Korfanty

**Sygn. akt. I C 1116/15**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w K. wniosła do Sądu Rejonowego w Gliwicach pozew, w którym domagała się nakazania K. K. opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) oraz przekazania go w stanie wolnym powódce. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwany zamieszkuje w w/w lokalu mieszkalnym bez tytułu prawnego, albowiem łącząca strony umowa najmu rozwiązana została ze skutkiem na kwiecień 2010 roku z uwagi na zaległości czynszowe. Jednocześnie wskazała, iż w zawartej z pozwanym umowie najmu lokalu wystąpiła omyłka albowiem błędnie wskazano, iż przedmiotem umowy jest lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w G. tymczasem winno być ul. (...).

Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powódka wskazała, iż w związku z zaległościami za ponad 3 pełne okresy rozliczeniowe dokonała wypowiedzenia umowy najmu. Pozwany do chwili obecnej nie wydał przedmiotu najmu.

Pozwany nie ustosunkował się do żądania pozwu. Odpis pozwu wraz z załącznikami oraz wezwaniem na rozprawę uznano za doręczone na skutek dwukrotnego awizowania.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dnia 01 maja 2004 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. zawarła z pozwanym K. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Lokal obejmował powierzchnie 12,94 m<sup>2</sup>.

Pismem z dnia 07 grudnia 2009 roku Konsorcjum (...)Sp. z o.o. w Z. uprzedziło pozwanego o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...). Przyczyną wypowiedzenia miała być zaległość czynszowa na lokalu wynosząca na dzień 31.10.2009 r. kwotę 7.809,69 zł. Konsorcjum wezwało pozwanego do uregulowania

istniejącej zaległości w terminie do dnia 31 stycznia 2010 roku pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Wezwanie kierowano na adres ul. (...). Pozwany nie podjął przesyłki w terminie.

Pismem z dnia 16 marca 2010 roku z uwagi na istniejące zadłużenie Konsorcjum (...) Sp. z o.o. wypowiedziało pozwanemu umowę najmu lokalu przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2010 roku. Korespondencję skierowano ponownie na adres ul. (...) – pozwany ponownie nie odebrał jej w terminie.

Pozwany K. K. nie jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy w G. jako osoba bezrobotna, nie korzysta również z pomocy Ośrodka Pomocy (...) w G..

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: umowa najmu z dnia 01.05.2004 r k. 18-19, uprzedzenie k. 20, wypowiedzenie umowy k. 21, zaświadczenie UM w G. k. 22, bilans kontrahenta k. 23-25, nakaz zapłaty k. 26-28/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez pozwaną dokumentów, w szczególności umowy najmu, pisma wzywającego do uregulowania zaległości czy wypowiedzenia umowy najmu.

Sąd uznał dokumenty te za w pełni wiarygodne, nie kwestionując ich autentyczności z urzędu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wobec nie ustosunkowania się do twierdzeń powódki przez pozwanego K. K. zgodnie z art. 339 k.p.c. wydano wyrok zaoczny.

Powództwo podlegało oddaleniu jako niewykazane.

Zgodnie z ogólną normą wyrażoną w art. 3 k.p.c., na stronach procesu ciąży obowiązek dokonywania czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, strony zobowiązane są dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Sąd Najwyższy w wyroku Izby Cywilnej z dnia 11 grudnia 2007 r. sygn. akt II CSK 332/07 stwierdził, że jeżeli chodzi o rozkład ciężaru dowodu, to powód powinien udowodnić fakty pozytywne, które stanowią podstawę jego powództwa, tj. okoliczności prawo tworzące, a pozwany, jeżeli faktów tych nie przyznaje, ma obowiązek udowodnienia okoliczności niweczących prawo powoda. Zatem, w sprawie cywilnej na powodzie spoczywa obowiązek dowodowy w zakresie potwierdzającym powództwo główne oraz roszczenia uboczne. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten formułuje podstawową regułę rozkładu ciężaru dowodu w sporze cywilnoprawnym wskazując przede wszystkim, kogo obciążają skutki niepowodzenia procesu dowodzenia (tak zwany ciężar dowodu w znaczeniu materialnoprawnym). W świetle wynikającej z tego przepisu reguły, za prawdziwe mogą być w procesie cywilnym przyjęte jedynie te fakty, które zostały udowodnione przez stronę obciążoną ciężarem ich dowodzenia, zaś pominięte powinny zostać te fakty, które przez stronę obciążoną obowiązkiem dowodzenia nie zostały w sposób należyty wykazane. Nie budzi przy tym wątpliwości, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, to stronę powodową obciążał obowiązek wykazania istnienia roszczeń materialnoprawnych stanowiących podstawę dochodzonego w tej sprawie żądania.

W rozpatrywanej sprawie pozwany, nie stawił się na termin wyznaczony na rozprawę, nie wdał się również w spór. Sąd jednak nie przyjął za prawdziwe twierdzeń powoda w oparciu o treść art. 339 k.p.c., który stanowi, że jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę, sąd wyda wyrok zaoczny; w tym wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie, jako że budzą one uzasadnione wątpliwości.

Podstawą żądania nakazania opróżnienia lokalu mieszkalnego jest art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem, 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 myśl zaś przepisu art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca, tym bardziej więc osoba nim nie będąca, obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwanemu K. K. wypowiedziana została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). Stosownie do treści przepisu z art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266 ze zm.), znajdującego zastosowanie w przedmiotowej sprawie, jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie umowy winno być dokonane - pod rygorem nieważności - na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia. Właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie 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 należności.

Tymczasem jak wynika z przedłożonej do pozwu umowy najmu lokalu pozwany uprawniony był do zajmowania lokalu położonego przy ul. (...). Stąd też wdrażona przez powódkę procedura wypowiedzenia umowy dokonana została w stosunku do innego lokalu niż zajmowany przez pozwanego, a zatem nie mogła odnieść skutku względem niego. W przeciwnym razie powódka winna wykazać, iż pozwany zajmował lokal mieszkalny położony przy ul. (...) czego w niniejszym postępowaniu nie uczyniła. Stanowisko powódki w tym zakresie ograniczyło się jedynie do stwierdzenia, iż w dacie zawarcia umowy najmu doszło do omyłki pisarskiej w treści umowy dotyczącej numeracji lokalu przydzielonego pozwanemu. W ocenie Sądu taka argumentacja strony powodowej, reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika nie może się ostać. Powódka chcąc sanować zaistniałą omyłkę mogła sporządzić aneks do przedmiotowej umowy, w którym prawidłowo określono by numer lokalu będącego przedmiotem najmu. W niniejszej sprawie powódka nie podjęła żadnych działań zmierzających do uregulowania powyższych rozbieżności.

Podkreślić należy również, iż wątpliwość Sądu budziła również legitymacja czynna powódki, albowiem w żaden sposób nie wykazała ona przysługującego jej prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Podkreślić należy, iż stroną umowy najmu był pozwany oraz SM (...) w G., a zatem strona powodowa winna wykazać następstwo prawne czego nie uczyniła.

Mając na uwadze powyższe okoliczności powództwo należało oddalić jako bezzasadne.

SSR Grzegorz Korfanty