

Sygn. akt I C 1721/16

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17. listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kuriata

Protokolant: sekr. Ewelina Szczepuk

Po rozpoznaniu w dniu 17. listopada 2016 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej N.

przeciwko M. K.

o eksmisję

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Strona powodowa zażądała nakazania pozwanej M. K., aby opuściła, opróżniła i wydała jej lokal mieszkalny położony w N. przy ul. (...) oraz zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że jest właścicielem nieruchomości – lokalu mieszkalnego, który zajmowany jest przez pozwaną bez tytułu prawnego wobec wypowiedzenia jej najmu z powodu zaległości czynszowych.

Sąd ustalił:

Pismem z dnia 20. października 2014 roku strona powodowa wypowiedziała pozwaną najem lokalu mieszkalnego położonego w N., przy ulicy (...) ze skutkiem na dzień 30. listopada 2014 roku.

(dowód:

- kopia wypowiedzenia – karta 4).

Sąd zważył:

Strona powodowa nie udowodniła zasadność swojego żądania, gdyż nie dochowała warunków skutecznego wypowiedzenia stosunku prawnego.

Warunkiem skuteczności wypowiedzenia najmu z powodu zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu było uprzedzenie pozwanej na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczenie jej dodatkowego, miesięcznego terminu na spłatę wszelkich należności, co wynika wprost z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21. czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2016.1610). Tymczasem strona powodowa nie przedstawiła sądowi stosownego pisma z potwierdzeniem jego doręczenia pozwanej, a tym samym nie wykazała skuteczności dokonanego pismem z dnia 20. października 2014 roku wypowiedzenia.

Rzeczą domagającego się nakazania wydania mu lokalu mieszkalnego, który był przedmiotem najmu, jest wykazanie po stronie pozwanej braku tytułu prawnego do jego dalszego zajmowania, a więc skuteczności dokonanego wypowiedzenia, co obejmuje wszelkie czynności prawne i faktyczne potwierdzające taką skuteczność. Oznacza to, że w przedmiotowej sprawie na stronie powodowej ciążył obowiązek, tym bardziej, że reprezentowana była przez zawodowego pełnomocnika, dołączenia do pozwu nie tylko samego wypowiedzenia, lecz również pisemnego uprzedzenia i wezwania przewidzianego w art. 11 ust. 2 pkt 2 wskazanej powyżej ustawy, skoro od jego doręczenia pozwanej uzależniona jest skuteczność wypowiedzenia.

Nie jest obowiązkiem sądu czuwanie nad skutecznością podejmowanych przez stronę czynności procesowych, w szczególności zobowiązanie do przedstawiania dowodów wykazujących podnoszone twierdzenia i zarzuty. Strona postępowania, tym bardziej jeśli reprezentowana jest przez profesjonalnego pełnomocnika, zobowiązana jest do przedstawiania sądowi wszelkich dowodów niezbędnych do udowodnienia swojego żądania. Odnosi się to w szczególności do okoliczności o tak podstawowym znaczeniu, jak wykazanie skuteczności wypowiedzenia stosunku prawnego.

Skoro więc strona powodowa ani w pozwie, ani nawet na rozprawie, nie przedstawiła sądowi dowodu w postaci pisma zawierającego uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia oraz wyznaczenie dodatkowego terminu na spłatę należności, to tym samym nie udowodniła swojego żądania, co musiało skutkować oddaleniem powództwa.