

Sygn. akt I C 1290/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 27 listopada 2015 roku**

**Sąd Rejonowy Gdańsk -Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny**

w składzie :

**Przewodniczący** SSR Agnieszka Piotrowska

**Protokolant** sekr. sąd. (...)

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2015 roku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko R. S.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz pozwanego R. S. kwotę 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 1290/15**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) sp. z o.o. w G. wniosła przeciwko R. S. pozew o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci postanowienia z dnia 03.03.2015 r. wydanego przez (...) w sprawie (...) przysądzającego własność nieruchomości położonej w G. przy Marynarki Polskiej na rzecz R. S.. W oparciu o przedmiotowy tytuł prowadzone jest postępowanie egzekucyjne przeciwko powódce. Powódka wskazała, iż posiada tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości gdyż w dniu 02.01.2012 r. zawarła z poprzednim (...) umowę najmu tejże nieruchomości. Podała również, iż nie jest skuteczne dokonane przez R. S. wypowiedzeniem umowy pismem z dnia 24. 06. 2015 r. z powodu braku zapłaty czynszu najmu za dwa miesiące, gdyż zdaniem powódki obowiązek zapłaty czynszu najmu nie powstał. Zgodnie z par. 8 umowy wynajmujący w przypadku zwłoki w wydaniu umowy najmu udzieli najemcy ulgi w czynszu w wysokości jednego dnia wolnego od czynszu za każdy dzień zwłoki. Powódka wskazała, iż przedmiot najmu został jej wydany 01. 03. 2015 r.

W odpowiedzi na pozew, pozwany R. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu. Zaprzeczył, by nieruchomość została powódce wydana z opóźnieniem, oraz że przysługuje jej jakiegokolwiek, skuteczne wobec pozwanego, prawo do władania rzeczą. Pozwany wskazał, że umowa najmu została, pismem z dnia 24 czerwca 2015 r., skutecznie rozwiązana bez wypowiedzenia wobec faktu niepłacenia przez powódkę umówionego czynszu – w myśl zapisu § 8 ust. 2 umowy.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 2 stycznia 2012 r. powódka (...) sp. z o. o. w P. zawarła z D. K. umowę najmu należącej do niego nieruchomości położonej w G., przy ul. (...). W § 8 przedmiotowej umowy wynajmujący zastrzegł sobie prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym m. in. w przypadku nie wnoszenia opłat w terminach i wysokościach przewidzianych w

umowie, a także zgodził się – w przypadku spowodowanej przez siebie zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu – udzielić najemcy ulgi w czynszu w wysokości jednego dnia wolnego od czynszu za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu.

/ **bezsporne** , nadto: umowa najmu – k. 6-8/

Przedmiotową nieruchomość, na podstawie przysądżającego jej własność postanowienia z dnia 03. 03. 2015 r., wydane przez (...), nabył pozwany R. S..

/ **bezsporne** , nadto: postanowienie z dn. 3. 03. 2015 r. – k. 36 /

Powódka nie uiściła pozwanemu czynszu za maj i czerwiec 2015 r.

/ **bezsporne** /

Pismem z dnia 24 czerwca 2015 r. pozwany rozwiązał przedmiotową umowę najmu bez jej wypowiedzenia.

/ **bezsporne** , nadto: pismo z dn. 24. 06. 2015 r. – k. 17/

Z uwagi na dokonanie w dniu 5 października 2015 r. przymusowego wprowadzenia wierzyciela (pozwanego w niniejszej sprawie) R. S. w posiadanie nieruchomości przy ul. (...) w G., prawomocnym postanowieniem z dnia 14 października 2015 r., wydanym w sprawie o sygn. (...), (...) J. S. zakończył postępowanie egzekucyjne i pozostawił tytuł wykonawczy w aktach sprawy.

/ **dowód:** postanowienie z dn. 14. 10. 2015 r. – k. 66; notatka – k. 88/

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Dokonując ustaleń stanu faktycznego w niniejszej sprawie, stanowiącego w przeważającej części okoliczności bezsporne, Sąd wziął pod uwagę dołączone do akt sprawy dokumenty zgromadzone w sprawie, których autentyczność ani prawdziwość nie była przez strony podważana.

W ocenie Sądu roszczenie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może powództwo oprzeć także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, a także zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zarzut ten nie był przedmiotem rozpoznania w sprawie.

Powództwo przeciwegzekucyjne może być realizowane tylko pod warunkiem, że istnieje możliwość spełnienia tytułu wykonawczego. Żądanie pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności nie może być jednak skutecznie złożone po wyegzekwowaniu należności w całości (wyr. SN z 4. 04. 2002 r., I PKN 197/01). Inaczej mówiąc, dłużnik traci prawo wytoczenia powództwa opozycyjnego z art. 840 KPC z chwilą wyegzekwowania przez wierzyciela świadczenia objętego tytułem wykonawczym (...).

W niniejszej sprawie tytuł wykonawczy utracił walor wykonalności z uwagi na fakt, że orzeczony nim obowiązek został już wyegzekwowany – (...) J. S., postanowieniem z dnia 14 października 2015 r., wydanym w sprawie o sygn. akt (...), zakończył postępowanie egzekucyjne i pozostawił tytuł wykonawczy w aktach sprawy z uwagi na dokonanie w dniu 5 października 2015 r. przymusowego wprowadzenia pozwanego R. S. w posiadanie nieruchomości przy ul. (...) w G.. Postanowienie to jest prawomocne. Tym samym nie ma w niniejszej sprawie możliwości pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego.

Na marginesie – nawet gdyby postępowanie egzekucyjne nadal trwało, a tytuł nadal był wykonalny, to należało zauważyć, iż powódka nie zdołała udowodnić swojego roszczenia poprzez wykazanie, że służy jej skuteczny wobec pozwanego tytuł prawny do nieruchomości. Chcąc temu sprostac powódka wskazała na nieskuteczność wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na brak zaległości wynikający z udzielonej przez poprzedniego najemcę ulgi w czynszu z powodu zwłoki w wydaniu nieruchomości. Jednak zdaniem Sądu powódka poza własnymi twierdzeniami nie przedstawiła żadnych okoliczności które by tę tezę potwierdzały, wręcz przeciwnie – z oświadczenia złożonego Komornikowi przez D. K. wynikało, iż do wydania nieruchomości doszło w 2012 r. (k. 29 akt egzekucyjnych). Wniosek dowodowy o przesłuchanie świadka D. K. na tę okoliczność strona powodowa złożyła dopiero na rozprawie, jednakże Sąd wniosek ten – jako spóźniony – oddalił, mając na uwadze, iż przeprowadzenie tego dowodu przedłużyłoby postępowanie, a konieczność przeprowadzenia takiego dowodu była stronie powodowej znana już w chwili wnoszenia pozwu.

Mając na względzie powyższe Sąd, na mocy art. 840 kpc a contrario, powództwo oddalił jak w pkt. I wyroku.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto mając na uwadze jego wynik, jak w pkt. II wyroku, na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. obciążając powoda, jako stronę przegrywającą proces, poniesionymi przez strona pozwaną kosztami zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)