

Sygn. akt I C 680/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Dalba

Protokolant: Anna Szwed

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Kościoła (...) RP

przeciwko P. P.

o wydanie lokalu użytkowego

***oddala powództwo***

Sygn. akt I C 680/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 marca 2014 roku Kościół (...)w RP reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata K. K.(pełnomocnictwo – k. 6) wniósł o orzeczenie eksmisji pozwanego P. P.z lokalu nr (...), położonego w budynku przy ul. (...)w W., stanowiącym własność powoda oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych prawem.

W odpowiedzi na pozew, wniesionej dnia 10 czerwca 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów niniejszego procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany podniósł, iż dokonane przez powoda wypowiedzenie pozwanemu umowy najmu przedmiotowego lokalu użytkowego zostało wypowiedziane w sposób bezskuteczny.

***Sąd Rejonowy ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:***

W dniu 21 marca 2011 roku w W.doszło do podpisania umowy najmu lokalu użytkowego pomiędzy wynajmującym Kościołem (...)mającym siedzibę w W.a najemcą Kancelarią (...)P. P.(umowa najmu k. 8-13)

Pismem z dnia 23 sierpnia 2013 roku Kościół (...)w (...) Administracja (...)odpowiadając na pismo Kancelarii (...)P. P.z dnia 19 sierpnia 2013 roku, przychyliła się do prośby o rozłożenie zadłużenia na 8 rat dotyczących zobowiązań powyższej Kancelarii w stosunku do K.(...)Kościła (...) z tytułu czynszu za wynajmowany lokal w łącznej kwocie 10.500 złotych, płatnych w terminach na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego począwszy od września 2013 roku do kwietnia 2014 roku. W treści niniejszej ugody wskazano, iż niedotrzymanie jakiegokolwiek terminu spowoduje rozwiązanie umowy najmu w trybie natychmiastowym i zobowiąże najemcę do opuszczenia lokalu. Do podpisania powyższej ugody doszło 28 sierpnia 2013 roku (ugoda k. 31)

W piśmie z dnia 16 września 2013 roku Kościół (...)w RP wezwał Kancelarię (...)P. P.do uiszczenia zaległej opłaty administracyjnej dotyczącej wynajmowanego przez P. P.lokalu nr (...), położonego w budynku przy ul. (...)w W.w terminie do dnia 27 września 2013 roku z adnotacją, iż w przypadku nie dotrzymania w/w terminu odnośnie spłaty zadłużenia, umowa dotycząca wynajmu przedmiotowego lokalu zostanie rozwiązana z dniem 31 października 2013 roku a należność związana z wynajmem lokalu będzie egzekwowana na drodze sądowej (wezwanie do zapłaty k. 30)

Pismem z dnia 17 grudnia 2013 roku Kościół (...)w RP Administracja Domu w związku z powstałymi zaległościami płatniczymi związanymi z najmem powyżej wskazanego lokalu, wypowiedziała umowę najmu lokalu w trybie natychmiastowym i wezwała do opuszczenia lokalu i przekazania go w terminie do 31 grudnia 2013 r. Jako przyczynę wypowiedzenia niniejszej umowy wskazano zaległości płatnicze związane z wynajmowanym lokalem (wypowiedzenie umowy k. 14)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy, a wskazane wyżej dokumenty.

Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

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

Zgodnie z brzmieniem 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.

Warunkiem koniecznym, pozwalającym na wydanie orzeczenia nakazującego eksmisję z lokalu jest ustalenie, że dana osoba nie posiada tytułu prawnego do przebywania w nim. W niniejszej sprawie niezbędne jest zatem ustalenie, czy P. P. została skutecznie wypowiedziana umowa najmu lokalu.

W ocenie Sądu stosunek najmu istniejący pomiędzy Administracją Domu Kościoła (...)w RP a P. P.trwa nadal, albowiem wypowiedzenie dokonane przez wynajmującego było nieskuteczne.

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.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż powód nieskutecznie wypowiedział pozwanemu P. P. umowę najmu. 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, co prawda przedstawił, adresowane do pozwanego pismo z dnia 17 grudnia 2013 roku wypowiadające pozwanemu umowę najmu lokalu użytkowego, jednakże powyższe wypowiedzenie umowy najmu zostało wypowiedziane w trybie natychmiastowym bez uprzedniego udzielenia najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu, zatem odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż przedmiotowe wypowiedzenie umowy najmu jest nieskuteczne i nieważne.

W dalszym toku rozważań należy wskazać, iż wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia wynajmujący może dokonać jak wskazuje art. 687 k.c. wyłącznie wtedy gdy najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności. Powód jako wynajmujący w toku niniejszego postępowania nie przedstawił żadnego dowodu wskazującego na zaległości w opłatach czynszu przez pozwanego w związku z najmowaniem przez niego przedmiotowego lokalu.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Stosownie do treści art. 3 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Przepis art.

232 k.p.c. stanowi zaś, że strony zobowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Powyżej powołane przepisy statuują jedną z podstawowych zasad procesu cywilnego, jaką jest zasada kontrydiktoryjności. Zgodnie z jej założeniem, ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo, żąda czegoś od innej osoby, obowiązany jest udowodnić okoliczności faktyczne uzasadniające to żądanie, a także że sąd orzekający nie jest obciążony odpowiedzialnością za rezultat postępowania dowodowego, którego dysponentem są strony (por. wyrok SN z dnia 7 października 1998 r., II UN 244/98, OSNP 1999/20/662). Rola sądu nie polega bowiem na wykonywaniu obowiązków procesowych ciążących na stronach (por. wyrok SA w Lublinie z dnia 27 listopada 1996 r., III Aua 26/96, OSNC 1997/1/4). Rzeczą sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do prowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/76).

W niniejszej sprawie powód nie przedstawił dowodów, które potwierdzałyby okoliczności podnoszone w pozwie. Powód nie wykazał, aby P. P. miał zaległości względem powoda dotyczące najmu lokalu nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W., ponadto wypowiedzenie umowy najmu powyżej wskazanego lokalu przez powoda w stosunku do najemcy P. P. nie spełniało wymogów wskazanych w art. 687 k.c. w związku z czym zostało uznane w ocenie Sądu jako bezskuteczne.

Wobec powyższego uznać należy, iż na chwilę orzekania niniejszego wyroku, powoda i pozwanego P. P. łączyła nadal umowa najmu lokalu użytkowego. Brak jest zatem podstaw do żądania przez powoda eksmisji pozwanego P. P. z lokalu, bowiem pozwanemu w świetle art. 221 § 1 k.c. przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, w niniejszym przypadku przedmiotowym lokalem użytkowym.

Mając na uwadze powyższe powództwo należało oddalić na mocy art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 687 k.c. oraz w zw. z art. 6 k.c.

Stosownie do zasady wyrażonej w art. 98 k.p.c. koszty procesu obciążają stronę, która sprawę przegrała. Jakkolwiek w niniejszej sprawie powództwo zostało oddalone w całości, Sąd nie orzekł o kosztach procesu, bowiem pozwany nie wykazał, aby poniósł jakiegokolwiek wydatki w związku z postępowaniem.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda oraz pozwanemu.

Dnia 10.11.2014 r.