

Sygn. akt: I C 58/23

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Głubczycach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Kamil Nowecki
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Monika Bliźnicka

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2023 r. w Głubczycach

sprawy z powództwa **Gminy G.**

przeciwko **G. D., O. D., M. D., J. D. (1), J. D. (2), M. D.**

o **eksmisję**

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 58/23

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tutejszego Sądu 9 marca 2023 roku powód Gmina G. domagał się, aby pozwani J. D. (1), G. D., J. D. (2), M. D. (1), O. D., M. D. (2) opuścili, opróżnili i wydali powódce lokal położony przy ul. (...) w G..

Pozwani nie złożyli stanowiska w sprawie, ani nie stawili się na rozprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Umową z dnia 16 kwietnia 2010 roku Gmina G. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. z J. D. (1).

Dowód: umowa najmu k. 17-18

W dniu 20 września 2022 r. Gmina G. wypowiedziała J. D. (1) umowę najmu lokalu przy ul. (...) w G..

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu k. 10 -11

W dniu 23 listopada 2022 r. J. D. (1) została zobowiązana do zdania lokalu przy ul. (...) w G..

Dowód: wezwanie k. 12-13

Stan zadłużenia lokalu przy ul. (...) w G. wynosi 14.707,64 zł.

Dowód: informacja z UM G. k. 14

J. D. (1) jest zarejestrowana w PUP w G. jako bezrobotna bez prawa do zasiłku od 25 sierpnia 2021 r.

Dowód: informacja z PUP k. 65

G. D. przebywa w ZK w R.. W gospodarstwie domowym przebywają obecnie: J. D. (1), O. D. (19 lat), J. D. (2) (18 lat), M. D. (1) (18 lat), M. D. (2) (3 lata).

Dowód: informacja z (...) k. 73

Sąd zważył co następuje

Powództwo w niniejszej sprawie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zaznaczyć należy, że jeżeli pozwany nie stawi się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd na mocy art. 339 § 1 k.p.c. wyda wyrok zaoczny, przyjmując 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. W judykaturze utrwalony został pogląd, który nie jest kwestionowany również w nauce, iż przyjęcie za prawdziwe twierdzeń powoda dotyczy wyłącznie okoliczności faktycznych i nie zwalnia Sądu orzekającego od obowiązku rozważenia, czy oświadczenia te uzasadniają należycie w całości żądania pozwu i czy uwzględnienie tych żądań nie narusza obowiązujących przepisów. Przepis art. 339 § 2 k.p.c. ustanawia domniemanie prawdziwości twierdzeń powoda dotyczących okoliczności faktycznych w wypadku bezczynności pozwanego, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa. Domniemanie to dotyczy wyłącznie strony faktycznej wyroku i nie obowiązuje w zakresie prawa materialnego. Domniemanie to zastępuje jedynie postępowanie dowodowe. Ten wyjątkowy przepis nie może być wykładany rozszerzająco. Zatem sąd zawsze jest zobowiązany rozważyć, czy w świetle przepisów obowiązującego prawa materialnego, twierdzenia powoda uzasadniają uwzględnienie żądań pozwu, w zakresie tym bowiem nie obowiązuje domniemanie z art. 339 § 2 k.p.c. Sąd nie jest zatem zwolniony z obowiązku dokonania prawidłowej oceny materialnoprawnej zasadności żądania pozwu opartego na tych twierdzeniach. Negatywny wynik takich rozważań powoduje wydanie wyroku zaocznego oddalającego powództwo (porównaj: wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 7.6.1972 r. III CRN 30/72 , 31.3.1999 r., I CKU 176/97 , 6.6.1997 r., I CKU 87/97 , 15.3.1996 r., I CRN 26/96 , 15.9.1967 r., III CRN 175/67 , 18.2.1972 r., III CRN 539/71 , Legalis).

Sąd nie może również przyjąć za prawdziwe twierdzeń powoda, jeżeli budzą one wątpliwości. W sformułowaniu art. 339 § 2 k.p.c. mowa jest o przyjęciu za prawdziwe twierdzeń powoda, jeżeli „nie budzą one uzasadnionych wątpliwości co do zgodności z prawdziwym stanem rzeczy”. Uzasadnione wątpliwości mogą powstać w wypadku, kiedy twierdzenia powoda zawarte w pozwie odnośnie stanu faktycznego sprawy, są ze sobą sprzeczne, nie zawierają pełnego stanu faktycznego pozwalającego na rozstrzygnięcie sprawy, wskazują na brak legitymacji procesowej powoda lub pozwanego itp. (porównaj: komentarz do art. 339 k.p.c. pod redakcją Zieliński – system Legalis).

Strona powodowa nie dopełniła czynności przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, koniecznych do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Powód nie wykazał, że wezwanie do spłaty zadłużenia (k. 14) zostało doręczone pozwanym w taki sposób, aby mogli zapoznać się z jego treścią.

Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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 i bieżących należności (...).

Ustawa o ochronie praw lokatorów uzależnia skuteczność wypowiedzenia stosunku prawnego z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 od uprzedniego upomnienia lokatora przez właściciela. Upomnienie w formie pisemnej pod rygorem nieważności musi być złożone w sposób umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Dopiero po upływie czasu koniecznego na dojście upomnienia do lokatora i dostosowanie jego zachowania do stanu zgodnego z treścią upomnienia właściciel może dokonać skutecznego wypowiedzenia.

W warunkach niniejszej sprawy, powód nie wykazał, że upomnienie doszło do wiadomości pozwanych w taki sposób, aby mogli zapoznać się z jego treścią. Również należy mieć na względzie, że pisma łącznie z wypowiedzeniem umowy najmu, nie zostały przekazane pozostałym lokatorom. Jediną osobą, co do której wypowiedziano umowę najmu, jest J. D. (1). Oznacza to, że wypowiedzenie umowy najmu - wobec niezachowania wymogów ww. aktu prawnego - było bezskuteczne.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

(...)

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)

G.,(...)