

POSTANOWIENIE

Dnia 8 listopada 2019 roku

Referendarz sądowy E. J.

w Sądzie Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział II Cywilny

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2019 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku wierzyciela: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko dłużnikowi: M. P.

o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu

postanawia:

oddalić wniosek.

Referendarz sądowy E. J.

UZASADNIENIE

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. złożyła do tut. Sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 31 października 2018 r. Numer Rep. A 11364/2018, sporządzonemu przez notariusza W. M., prowadzącą biuro w P. przy ulicy (...) w zakresie zobowiązania dłużnika do wydania, opuszczenia i opróżnienia nieruchomości opisanej w § 1 ww. aktu notarialnego, tj. lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w P. przy ulicy (...). Wnioskodawca wniósł nadto o zasądzenie od dłużnika na rzecz wierzyciela zwrotu kosztów postępowania, według norm przepisanych.

Referendarz sądowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c., tytułem egzekucyjnym jest m. in. akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji i który obejmuje obowiązek zapłaty sumy pieniężnej lub wydania rzeczy oznaczonych co do gatunku, ilościowo w akcie określonych, albo też wydania rzeczy indywidualnie oznaczonej, gdy w akcie wskazano termin wykonania obowiązku lub zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji powinno zawierać określoną w ustawie treść, która obejmuje elementy konieczne, które musi zawierać każde oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Elementami koniecznymi, które pozostają wspólne dla wszystkich sposobów poddania się egzekucji, są: wyrażenie woli poddania się egzekucji, oznaczenie dłużnika i wierzyciela, określenie obowiązku świadczenia, określenie podstawy obowiązku świadczenia oraz uzależnienie wykonania tytułu egzekucyjnego od pewnego zdarzenia. Poza tym treść oświadczenia o poddaniu się egzekucji może obejmować elementy dodatkowe, które nie muszą się w nim znaleźć, ale mogą, jak w niniejszej sprawie (§ 3 ust. 3 aktu notarialnego). Przy czym wskazać należy, iż zdarzenie opisane w § 3 ust. 3 aktu notarialnego jest tożsame z wymogiem ustawowym określonym w art. 19i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, zw. dalej UOchrLMzg).

W przypadku umowy najmu instytucjonalnego wymogi dotyczące treści oświadczenia dłużnika o poddaniu się egzekucji zostały zmodyfikowane unormowaniami rozdziału 2b UOchrLMzg. Zgodnie bowiem z art. 19f ust. 3 UOchrLMzg, do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu, w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 2 oraz

przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje. Wnioskodawca przedłożył wypis aktu notarialnego z dnia 31 października 2018 r., w którym M. P. oświadczyła, że jako najemca zawarła ze spółką pod firmą: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. jako wynajmującym umowę najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego numer (...). Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony jednego roku, do dnia 28 października 2019 r. W § 3 ww. aktu notarialnego M. P. oświadczyła, że zobowiązuje się do opróżnienia i wydania wynajmującemu lokalu używanego na podstawie umowy, w stanie wolnym od osób i rzeczy, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, w terminie wskazanym w żądaniu wynajmującego opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 19i ust. 2 ustawy, o treści określonej w art. 19i ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. M. P. oświadczyła, że co do wykonania powyższego zobowiązania poddaje się rygorowi egzekucji wprost z niniejszego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Ponadto oświadczyła, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku opróżnienia i wydania przedmiotu najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy, jest upływ czternastu dni, licząc od dnia doręczenia przez wynajmującego na adres najemcy, pisemnego żądania wynajmującego do opróżnienia i wydania przedmiotu najmu wystosowanego zgodnie z art. 19i ust. 2 powyższej ustawy, o treści określonej w art. 19i ust. 3 tej ustawy, w związku z wygaśnięciem lub rozwiązaniem umowy najmu.

Zgodnie z treścią art. 19i ust. 1 UOchrlMzg, umowa najmu instytucjonalnego lokalu wygasa po upływie okresu, na jaki była zawarta lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu instytucjonalnego lokalu, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu, sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela (art. 19i ust. 2 UOchrlMzg). W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w art. 19i ust. 3 pkt 3 UOchrlMzg, właściciel składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w art. 19f ust. 3 UOchrlMzg (art. 19i ust. 5 UOchrlMzg). Do wniosku, o którym mowa w ust. 5, załącza się: żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą oraz dokument potwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela. Wnioskodawca w niniejszej sprawie nie załączył do wniosku dokumentu potwierdzającego przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczyło żądanie właściciela. Wniosek należało tym niemniej oddalić, bowiem z załączonego do wniosku żądania opróżnienia lokalu nie wynikało, iż zostało sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela. Jest to forma zastrzeżona pod rygorem nieważności art. 73 § 2 k.c. (por. Komentarz do art. 19i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, K. Krzekotowska, M. Malinowska – Wójcicka; M. Kozłowski, Umowa najmu instytucjonalnego w praktyce notarialnej). Treść art. 19i ust. 2 UOchrlMzg koresponduje z treścią art. 786 § 1 k.p.c., znajdującego również zastosowanie w niniejszej sprawie, zgodnie z którym jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym.

Przedmiotem badania sądu w postępowaniu klauzulowym jest kompletność i prawidłowość dokumentów przedłożonych wraz z wnioskiem oraz spełnienie przesłanek, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku najemcy, czyli opuszczenie lokalu. W postępowaniu klauzulowym sąd zatem sprawdza, czy umowa najmu instytucjonalnego wygasła, prawidłowość doręczenia żądania opróżnienia lokalu, odpowiadającego wymogom art. 19i ust. 2 UOchrlMzg i upływ terminu wskazanego w żądaniu oraz posiadanie przez wynajmującego tytułu prawnego do lokalu (por. Komentarz do art. 19i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, K. Krzekotowska, M. Malinowska – Wójcicka). Składając wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, wynajmujący musi udowodnić spełnienie przesłanek w sposób wymagany przez art. 786 § 1 k.p.c., a więc dokumentami urzędowymi lub prywatnymi z podpisami urzędowo poświadczonymi i jak już wskazano, w sposób wskazany w art. 19i ust. 2 UOchrlMzg. Determinuje to zakres i rodzaj dokumentów, które wynajmujący przedłożyć powinien wraz z wnioskiem. Wnioskodawca musi mieć bowiem na uwadze, iż postępowanie klauzulowe jest postępowaniem o charakterze ściśle formalnym, w którym wszystkie dokumenty niezbędne do uwzględnienia wniosku winny zostać złożone wraz z wnioskiem. To wnioskodawca odpowiada za takie przedstawienie dokumentów, zgodnych z wymogami ustawowymi, które umożliwia zapoznanie się z ich treścią (por. postanowienie

Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 24 czerwca 2016 r., XV Cz 358/16) i ponosi konsekwencje zaniechania powołania twierdzeń i wniosków dowodowych bądź powołania takich, które okazały się nieprzydatne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2001 r., IV CZ 64/01, OSN 2002/3/36).

Podkreślić jednak należy, iż niniejsze oddalenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności nie pozbawia wierzyciela ochrony prawnej, bowiem nie stwarza powagi rzeczy osądzonej i wniosek może być ponowiony.

Referendarz sądowy E. J.