

Sygn. akt III Ca 2032/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Sędzia SO Barbara Braziewicz (spr.)

Sędzia SR (del.) Roman Troll

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko D. O., M. Z. (1), Z. Z., M. Z. (2), N. (...)

o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 2 października 2015 r., sygn. akt I C 759/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Roman Troll SSO Gabriela Sobczyk SSO Barbara Braziewicz

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. wniosła o nakazanie pozwanym D. O., M. Z. (1) oraz małoletnim Z. Z., M. Z. (2), N. K. oraz H. O. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) (...) oraz o wydanie go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Jednocześnie powódka wniosła o orzeczenie o braku uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego oraz o solidarne zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki solidarnie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Jednocześnie, na wypadek uwzględnienia powództwa, pozwani wniesli o przyznanie im prawa do lokalu socjalnego.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 października 2015r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo powódki Gminy G. przeciwko pozwanym przeciwko D. O., M. Z. (1), Z. Z., M. Z. (2), N. (...) i zasądził od powódki na rzecz pozwanych

solidarnie kwotę 154zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu ustalił, iż Gmina G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) (...). W dniu 6 grudnia 2013r. Gmina G. zawarła z D. O. umowę najmu przedmiotowego lokalu, na czas nieokreślony. Stawka czynszu została uzgodniona na kwotę 1.779,10 zł a najemca zobowiązał się ponadto do uiszczania opłat związanych z korzystaniem z lokalu (media). Lokal mieszkalny zajęła D. O. wraz z dziećmi – M. Z. (1) oraz małoletnimi – Z. Z., M. Z. (2), N. (...) i H. O.. D. O. nie regulowała należności związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego numer (...) w pełnej wysokości, co spowodowało powstanie zaległości z tego tytułu. Na dzień 8 grudnia 2014 r. zaległość wyniosła 9.234,09 zł, wobec czego w dniu 8 grudnia 2014 r. Gmina G. sporządziła pismo adresowane do D. O., wzywając ją do uregulowania tego zadłużenia w terminie 30 dni, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Przesyłka zawierająca to pismo została opatrzona datą awizacji 12 grudnia 2014r. Przesyłka została zwrócona nadawcy. W dniu 26 stycznia 2015r. Gmina G. sporządziła pismo adresowane do D. O., zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Przesyłka zawierająca to pismo została opatrzona datą awizacji 29 stycznia 2015r. Przesyłka została zwrócona nadawcy. Pismem z dnia 1 kwietnia 2015r. Gmina G. wezwała D. O.

do wydania zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego numer (...). D. O. otrzymała tę przesyłkę. Po otrzymaniu wezwania do wydania lokalu D. O. udała się do przedstawicieli Gminy G.. W czasie rozmowy z pracownikiem Zarządu Budownictwa Mieszkaniowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G., D. O. dowiedziała się o wszczętej przeciwko niej procedurze zmierzającej do odzyskania lokalu mieszkalnego numer (...) do zasobów gminnych. Wówczas dowiedziała się też o wypowiedzeniu jej umowy najmu. W czasie tej wizyty D. O. zadeklarowała chęć spłaty zadłużenia. D. O., M. Z. (1), Z. Z., M. Z. (2), N. (...) nadal zamieszkują w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Wszyscy oni są zameldowani pod innym adresem - w domu rodziców D. O.. D. O. jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w G. jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. Aktualnie zajmuje się córką H. O.. Utrzymuje się ze środków uzyskiwanych z funduszu alimentacyjnego, zasiłków rodzinnych oraz dodatków socjalnych, miesięcznie dysponując kwotą 2.950 zł. D. O. wspiera jej byłý mąż robiąc zakupy, otrzymuje także pomoc od bliskich. D. O. jest trenerem tenisa – może wrócić do wykonywania zawodu. Na utrzymaniu D. O. pozostają jej dzieci – pełnoletni, uczący się w liceum syn M. Z. (1), małoletnia ucząca się w liceum córka Z. Z., małoletni uczący się w szkole podstawowej syn M., małoletnia uczęszczająca do przedszkola córka N. O. oraz małoletnia córka H. O.. Członkowie rodziny D. O. są zdrowi, nikt z nich nie jest niepełnosprawny. D. O. nie dysponuje innym lokalem mieszkalnym, w którym mogłaby zamieszkać – dom rodziców D. O. stanowi składnik, z którego prowadzona jest egzekucja komornicza. W toku prowadzonego m.in. przeciwko D. O. postępowania egzekucyjnego został wyegzekwowany majątek na łączną kwotę blisko 5.000.000 zł, a do spłaty pozostaje jeszcze kwota 2.000.000 zł. Od kwietnia 2015r. D. O. reguluje opłaty związane z zajmowaniem lokalu. Z uwagi na prowadzone liczne postępowania sądowe dotyczące spraw spółki i spraw alimentacyjnych D. O. pilnuje odbioru korespondencji. Nie zdarzyło się, aby miała pozostawione awizo w skrzynce pocztowej i nie odebrała korespondencji.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów dołączonych do akt sprawy, szczegółowo opisanych w uzasadnieniu, które wnikliwie i gruntownie przeanalizował.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu. Zgodnie z brzmieniem art. 222 § 1 k.c. właścicielowi przysługuje prawo żądania wydania rzeczy względem osoby, która nią faktycznie włada, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania tą rzeczą. W przypadku, gdy osoba włada lokalem jednym z praw, które może przeciwstawić żądaniu wydania lokalu jest prawo wynikające z umowy najmu. W oparciu o materiał dowodowy w niniejszej sprawie, Sąd uznał, że pozwanej D. O. przysługuje tytuł prawny do zajmowania lokalu powódki w postaci obowiązującej umowy najmu. Zawarcie tej umowy stanowiło w niniejszej sprawie okoliczność bezsporną. Spór dotyczył oceny czy doszło do skutecznego wypowiedzenia tej umowy przez stronę powodową.

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 ze zm.) jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn

określonych w ust. 2 – 5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Art. 11 ust. 2 pkt 2 powołanej ustawy przewiduje, iż nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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. Z powyższych przepisów wynika, że procedura wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego wymaga zaistnienia sytuacji wystąpienia zaległości w płatności obejmującej co najmniej trzy pełne okresy płatności, co nie było kwestionowane w toku postępowania, jak też złożenia dwóch oświadczeń przez wynajmującego. Pierwsze z nich winno obejmować wezwanie do zapłaty kwoty zaległości (we wskazanej wysokości) i rygor wypowiedzenia umowy, drugie z nich – w przypadku braku spłaty zaległości – wypowiedzenie umowy najmu. Doręczenie przedmiotowych pism pozwanej D. O. jako najemcy było przez nią kwestionowane.

Oceniając zgromadzony materiał dowodowy, Sąd uznał, że powódka nie wykazała, aby spełniła warunki dotyczące złożenia powyższych oświadczeń pozwanej – najemcy. Do pierwszego ze złożonych pism – wezwanie do zapłaty zostało załączone jedynie pismo – druk potwierdzeń odbioru, które zostało opatrzone informacją o jednokrotnej awizacja pisma. Dokument ten nie zawiera takich danych jak okoliczność pozostawienia zawiadomienia – podczas gdy pozwana kwestionowała, aby znalazło się ono w jej skrzynce pocztowej, jak również czy i gdzie pozostawiono przesyłkę, przez jaki ewentualnie czas przesyłka spoczywała do odbioru przez adresata, kiedy została zwrócona nadawcy. Takich samych informacji nie zawiera zwrotne potwierdzenie odbioru mające dotyczyć doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Składając odpisy pism powódka ograniczyła się do dołączenia odpisu ich potwierdzeń odbioru. Pomimo zgłoszonych zarzutów, materiał dowodowy nie został uzupełniony choćby o wydruk z elektronicznego śledzenia przesyłek wg ich numeru nadawczego, względnie informacji operatora pocztowego o przebiegu realizacji usługi czy odpis kopert mających zawierać przedmiotowe pisma, a mogących służyć ustaleniu takich informacji jak ewentualna awizacja, pozostawienie druku awiza czy okres i miejsce spoczywania przesyłki.

Szczegółowe warunki dokonywania doręczeń przesyłek rejestrowanych (tzw. listów poleconych) określone zostały w przepisach ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe, jak też w przepisach rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków wykonywania usług powszechnych przez operatora wyznaczonego (Dz. U. 2013, poz. 545). Stosownie do brzmienia § 34 ust. 1 powołanego rozporządzenia, jeżeli w chwili doręczania przesyłki rejestrowanej stwierdzono nieobecność adresata lub innych osób uprawnionych do jej odbioru, o których mowa w art. 37 ustawy, zawiadomienie o próbie doręczenia przesyłki rejestrowanej wraz z informacją o terminie jej odbioru i adresie placówki oddawczej, w której przesyłka ta jest przechowywana, operator wyznaczony pozostawia w oddawczej skrzynce pocztowej adresata. Zawiadomienie to ma postać papierową. Uwzględniając materiał zgromadzony w sprawie, Sąd uznał, że powódka – pomimo spoczywającego na niej obowiązku - nie wykazała prawidłowości dokonania doręczeń swoich oświadczeń pozwanej. Pozwana nie tylko kwestionowała okoliczności przeprowadzenia powyższej procedury – próby doręczenia a w przypadku jej nieobecności pozostawienia w skrzynce pocztowej zawiadomienia (tzw. awiza) o możliwości odbioru przesyłki z placówki pocztowej, ale też w ocenie Sądu w sposób przekonujący uzasadniła przyczyny dla których szczególną uwagę przywiązuje do odbioru korespondencji. Z tych przyczyn zeznania pozwanej, że w jej skrzynce pocztowej nie znalazły się dokumenty, o których mowa w powołanym przepisie - zawiadomienie o próbie doręczenia przesyłki rejestrowanej wraz z informacją o terminie jej odbioru i adresie placówki – Sąd uznał za wiarygodne.

Należy przy tym zauważyć, że powyższa procedura prowadząca do wypowiedzenia umowy najmu nie może zostać zastąpiona w żaden inny sposób, bezskuteczne jest – na co powoływała się powódka – ewentualne poinformowanie pozwanej o zamiarze wypowiedzenia umowy przy sporządzaniu wywiadu środowiskowego. Bez znaczenia dla tej oceny pozostaje również treść art. 6 g ustawy o ochronie praw lokatorów, na który powoływała się powódka. Przepis ten dotyczy jedynie kwestii dokonywania doręczeń pod dotychczasowy adres najemcy w przypadku opuszczenia przez niego lokalu. Nie zwalnia natomiast z samego obowiązku doręczenia korespondencji.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że powódka, wbrew spoczywającemu na niej obowiązkowi wyrażonemu w art. 6 k.c. oraz 232 k.p.c., nie wykazała, że skutecznie doręczyła pozwanej wezwanie do zapłaty i oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Sama okoliczność złożenia pozwu nie może zastąpić tej procedury. Z tych względów, uznając, że strony wiąże umowa najmu, Sąd uznał powództwo za bezzasadne, orzekając jak w pkt 1 sentencji wyroku.

Wobec powyższego Sąd ten pominął rozważania dotyczące sytuacji rodzinnej i majątkowej pozwanej, służące ewentualnej ocenie istnienia przesłanek pozytywnego lub negatywnego orzeczenia o prawie pozwanych do lokalu socjalnego. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku złożyła powódka, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i wydanie wyroku zgodnie z żądaniem pozwu, z tym, że powódka nie kwestionowała uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego, nadto wносиła o zasądzenie kosztów postępowania wg norm prawem przepisanych. Powódka zarzuciła Sądowi naruszenie przepisów prawa procesowego tj. obrazę art.233§ 1 k.p.c. polegającą na sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, przez stwierdzenie, że na tzw. zwrotkach brak informacji Poczty Polskiej o awizowaniu przesyłki, podczas, gdy ustalenia Sądu nie opowiadają prawdzie, na zwrotce wezwania do zapłaty – jest stempel (...), data 12.12.14r. i parafa listonosza, a na zwrotce wypowiedzenia umowy – jest stempel (...), data 20.01.2015r. i parafa listonosza; pominięcie przez Sąd treści dokumentu prywatnego – pisma pozwanej D. O. z dnia 8.04.2015r. do zarządcy nieruchomości powoda (...) sp. z o.o., z którego wynika, że posiada wiedzę o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego i że jest świadoma, że sprawa o eksmisję zostanie skierowana na drogę sądową, równocześnie zobowiązała się do ratalnej spłaty zadłużenia po 200-400zł; pominięcie przez Sąd części zeznań pozwanej D. O. złożonych na rozprawie w dniu 24.09.2015r., iż w dniu 8.04.2015r. w czasie wizyty u zarządcy nieruchomości – pozwana dowiedziała się zarówno o wezwaniu do zapłaty zaległego czynszu w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, jak i o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W uzasadnieniu powódka podniosła, iż nawet zakładając, że dopiero w dniu 8.04.2015r. pozwana uzyskała informacje o wezwaniu do zapłaty i wypowiedzeniu jej umowy najmu to zarządca tego dnia okazał pozwanej wysłane do niej pisma, zatem wezwanie do zapłaty zaległości rozpoczęło swój bieg 9.04.2015r., a więc upływ jednego miesiąca nastąpił 8.05.2015r. Na ten dzień zaległości pozwanej zdaniem powódki przekraczały 3 miesięczny czynsz. Wobec braku zapłaty zaległości z dniem 9.05.2015r. rozpoczęło swój bieg miesięczne wypowiedzenie umowy najmu i wywarło swój skutek na dzień 30.06.2015. Ponadto pozwana otrzymała pozew z Sądu na początku września 2015r., a więc już po dacie 30.06.2015r. Wobec tego wypowiedzenie umowy najmu okazało się skuteczne. Poza tym powódka podniosła, iż pozwanej nie stać na utrzymanie luksusowego drogiego mieszkania, bowiem ona i dzieci utrzymują się z zasiłków jedynie z opieki społecznej. Tym samym pozwana winna znaleźć tańsze mieszkanie dla siebie i dzieci na wolnym rynku.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz solidarnie kosztów postępowania odwoławczego. Na poparcie stanowisk pozwanej jej pełnomocnik przedstawiła obszerną argumentację na rozprawie w dniu 31 marca 2016r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest nieuzasadniona i nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zaskarżony wyrok należy uznać za trafny.

Podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego są chybione.

Sąd Okręgowy podziela i uznaje za swoje tak ustalenia faktyczne jak i prawne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, uznając, iż nie ma potrzeby ich ponownego szczegółowego przytaczania, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c., wbrew twierdzeniom skarżącej. Orzekając Sąd Rejonowy nie uchybił zasadom logicznego rozumowania, ani też doświadczenia życiowego. Wnioski Sądu pierwszej instancji, co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie, a zaferowanych przez obie strony, równocześnie Sąd poddał wnikliwej i gruntownej ocenie cały materiał dowodowy w niej zebrany.

Przede wszystkim należy zauważyć, iż pomimo wyraźnego zakwestionowania przez pozwaną faktu i sposobu doręczenia jej przez powódkę wezwania do zapłaty i wypowiedzenia umowy najmu ta nie wykazała, aby spełniła warunki dotyczące złożenia powyższych oświadczeń pozwanej – najemcy. Trafnie zauważył Sąd meriti, iż do pierwszego ze złożonych pism – wezwania do zapłaty zostało załączone jedynie pismo – druk potwierdzenia odbioru, które zostało opatrzone informacją o jednokrotnej awizacja pisma, datownikiem placówki nadawczej i informacją o numerze nadawczym przesyłki. Druga część tego pisma nie zawierała żadnych adnotacji. Zatem na dokumencie tym nie został odcisnięty przede wszystkim datownik placówki oddawczej, brak także na nim adnotacji o próbie doręczenia przesyłki rejestrowanej (tzw. listu poleconego) wraz z informacją o terminie jej odbioru i adresie placówki oddawczej, w której przesyłka jest przechowywana i w której możliwy był jej odbiór. Takich samych informacji nie zawiera zwrotne potwierdzenie odbioru mające dotyczyć doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu pozwanej przez powódkę umowy najmu. Tymczasem pozwana kwestionowała fakt pozostawienia potwierdzenia odbioru w jej skrzynce pocztowej, twierdziła także, że nie miała wiedzy czy i gdzie pozostawiono powyższe przesyłki dla niej i przez jaki ewentualnie czas przesyłki spoczywały do odbioru przez adresata i kiedy zostały zwrócone nadawcy. Składając odpisy obu powyższych potwierdzeń odbioru powódka, mimo zakwestionowania skuteczności i prawidłowości ich doręczenia pozwanej ograniczyła się jedynie do dołączenia odpisu ich potwierdzeń odbioru, natomiast w żaden inny sposób, innymi środkami dowodowymi, nie wykazała, iż powyższe dokumenty zostały doręczone skutecznie pozwanej. Zatem nie zawnioskowała, ani zeznań świadków, ani też nie przedstawiła odpowiednich dokumentów potwierdzających fakt ich doręczenia np. jak trafnie zauważył Sąd meriti informacji operatora pocztowego o przebiegu realizacji usługi czy też oryginałów kopert mających zawierać przedmiotowe pisma, a mogących służyć ustaleniu takich informacji jak ewentualna awizacja, pozostawienie druku awiza czy okresu i miejsca spoczyniania przesyłki. Tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego zarzut naruszenie przepisów prawa procesowego - art.233§ 1 k.p.c. polegający na wadliwym przyjęciu przez Sąd meriti, że na tzw. zwrotkach brak jest właściwych informacji Poczty Polskiej o awizowaniu przesyłki, należało uznać za chybiony. Zamieszczenie na powyższych dokumentach samego stempla z napisem awizacja, datą i parafą listonosza nie czyniło zadość wymogom jakie powyższe dokumenty winny spełniać, aby mogły potwierdzać skuteczność doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty i wypowiedzenia umowy najmu, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe, jak też przepisów rozporządzenia Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków wykonywania usług powszechnych przez operatora wyznaczonego (Dz. U. 2013, poz. 545), w szczególności § 34 ust. 1 tego rozporządzenia.

Zatem trafnie Sąd Rejonowy uznał, że powódka – pomimo spoczywającego na niej obowiązku - nie wykazała prawidłowości dokonania doręczeń swoich oświadczeń pozwanej. Ostatecznie Sąd Okręgowy uznał, iż z dokumentów przedłożonych przez powódkę, które miały stanowić dowód dokonania prawidłowego wypowiedzenia umowy najmu nie wynika, aby powódka skutecznie wypowiedziała umowę najmu pozwanej D. O.. W ocenie Sądu Odwoławczego powódka nie zrealizowała ustawowych wymogów dla skutecznego wypowiedzenia umowy najmu pozwanej. Zatem powyższa okoliczność, zasadnie stanowiła podstawę oddalenia przez Sąd meriti powództwa powódki.

Problematyka związana z wypowiedzeniem umowy najmu z jednej strony uregulowana została przepisami Kodeksu cywilnego, z drugiej natomiast w stosunku do lokali, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w regulacji szczególnej - ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r.(Dz. U. 2005.31.266 t.j.), która jako regulacja szczególna ma pierwszeństwo w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego.

Wynajmujący lokal objęty regulacją ustawy o ochronie praw lokatorów (...) może wypowiedzieć najem tylko z przyczyn określonych w tej ustawie bowiem zasady dotyczące wypowiedzenia najmu przez wynajmującego są istotnym elementem realizowanej przez ustawę ochrony lokatorów, w tym wypadku w zakresie trwałości stosunku najmu. Katalog przyczyn ma charakter zamknięty i wynika z art.11 ust.1 tej ustawy. Równocześnie wypowiedzenie dokonane z naruszeniem przepisów cytowanej powyżej ustawy jest nieważne. Aby skutecznie wypowiedzieć stosunek najmu powódka w pierwszym rzędzie winna była uprzedzić na piśmie o takim zamiarze najemcę, wyznaczając przy tym dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności zgodnie z art. 11 ust.2 pkt.2 cytowanej powyżej ustawy. Jak wynika z akt sprawy powódka w sposób zgodny z wymogami art. 11 ustawy o ochronie

praw lokatorów (...) tego nie dokonała. Bez stosownego uprzedzenia, a następnie oczekiwania na zapłatę w ciągu udzielonego najemcy miesięcznego (co najmniej) terminu, wypowiedzenie jest bezskuteczne.

Przy czym skarżąca w apelacji podniosła, iż w jej opinii, powyższa procedura została zachowana skoro w dniu 8.04.2015r. w czasie wizyty u zarządcy nieruchomości pozwana dowiedziała się zarówno o wezwaniu do zapłaty zaległego czynszu w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, jak i o samym wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego, równocześnie była świadoma, że sprawa o eksmisję jej osoby zostanie skierowana na drogę sądową. Ponadto powódka uważała, iż z uwagi na złożenie i doręczenie pozwu powódce powyższa procedura także została zachowana. Sąd Okręgowy nie zgadza się z argumentacją powódki przedstawioną w tym zakresie.

Należy zauważyć, iż jeżeli chodzi o wizytę powódki u zarządcy nieruchomości to pozwanej nie doręczono wówczas skutecznie żadnego z obu w/w dokumentów, ani wezwania do zapłaty, ani też wypowiedzenia umowy najmu. Co więcej z akt sprawy bezspornie wynika, iż pozwana w kwietniu i następnych miesiącach częściowo spłaciła zaistniałe zadłużenie, jednakże ostatecznie nie wiadomo kiedy i w jakiej wysokości. Równocześnie z dokumentacji dołączonej do akt sprawy przez powódkę, w szczególności z kartoteki mieszkania zajmowanego przez pozwaną obejmującej okres od grudnia 2013r. do marca 2015r. nie można ustalić czy pozwana pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności po marcu 2015r. W tej kwestii twierdzenia powódki nie zostały niczym wykazane. Zatem powódka, w toku niniejszej sprawy nie wykazała, iż zaległości pozwanej na dzień 9.04.2015r. przekraczały trzy pełne okresy płatności czynszu lub innych opłat za używanie przez nią przedmiotowego lokalu.

Także po doręczeniu pozwanej odpisu pozwu w niniejszej sprawie powódka nie wykazała, iż pozwana pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Równocześnie sama okoliczność złożenia pozwu nie może zastąpić trybu wypowiedzenia określonego ustawą o ochronie praw lokatorów (...). Samo skuteczne doręczenie pozwanej odpisu pozwu z załącznikami nie może zastępować zarówno pisemnego upomnienia, jak również samego wypowiedzenia. Podkreślenia bowiem wymaga, iż w doktrynie istnieje ugruntowany pogląd zgodnie, z którym aby skutecznie wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego objętego regulacją ustawy o ochronie praw lokatorów (...) wymagana jest po pierwsze zwłoka w zapłacie za trzy pełne okresy oraz doręczenie najemcom tzw. monitu czyli pisemnego upomnienia. Monit ten winien zawierać wyraźną informację wynajmującego skierowaną do najemcy o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności ściśle określonych. Intencją ustawodawcy przy formułowaniu treści art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) było uniemożliwienie połączenia monitu z wypowiedzeniem w jednym piśmie procesowym. Dlatego też nie sposób uznać by pozew zastępował zarówno monit jak i wypowiedzenie. Skuteczność wypowiedzenia umowy najmu uzależniona została od upływu miesięcznego terminu do zapłaty wyznaczonego najemcy w monicie. Wypowiedzenie natomiast może nastąpić skutecznie na koniec miesiąca kalendarzowego. W tym przypadku termin miesięczny zaczyna bieg dopiero od ostatniego dnia miesiąca, w którym wypowiedzenie doręczono adresatowi. Zatem połączenie tych dwóch pism w postaci pozwu nie jest możliwe ze względów technicznych, gdyż w tej sytuacji zaistniałby problem w postaci obliczenia rozpoczęcia biegu terminów związanych z doręczeniem pisemnego upomnienia, jak również samego wypowiedzenia. W odróżnieniu od przewidzianego w art.687 k.c. wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, wypowiedzenie dokonane w oparciu o art.11 ustawy o ochronie lokatorów wymaga zachowania wyprzedzających terminów. Tym samym także zarzuty dotyczące pominięcia przez Sąd treści dokumentu prywatnego – pisma pozwanej D. O. z dnia 8.04.2015r. do zarządcy nieruchomości powódki, z którego wynika, że posiada wiedzę o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego i że jest świadoma, że sprawa o eksmisję, zostanie skierowana na drogę sądową czy też zeznań powódki dotyczących tych kwestii były chybione, skoro powyższa szczególna procedura prowadząca do wypowiedzenia umowy najmu nie może zostać zastąpiona w żaden inny sposób.

Na koniec podkreślenia wymaga, iż postępowanie w przedmiocie opróżnienia i opuszczenia lokalu mieszkalnego oparte na ustawie o ochronie praw lokatorów(...), z uwagi na szczególną regulację prawną cechować winno się szczególnym rygoryzmem i dużym stopniem sformalizowania. Precyzyjna realizacja wszystkich postanowień zawartych w art. 11 wskazanej ustawy, z zachowaniem odpowiedniej kolejności wskazanych czynności, ma zapewnić

minimum pewności dla najemców, że stosunek najmu nie zostanie mocą jednostronnego oświadczenia woli rozwiązany z pominięciem ustawowej procedury.

Reasumując, skoro zatem pozwana posiada tytuł prawny do zajmowanego spornego lokalu, to zgodnie z treścią art.675§1 k.c. nie jest obowiązana wraz dziećmi do wydania go powódce. Tym samym słusznie Sąd Rejonowy powództwo w stosunku do pozwanych oddalił.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację powódki oddalono, jako bezzasadną. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i w oparciu o § 2 ust.1 i 2, § 10 pkt. 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu [tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461, z póź. zm.].

SSR(del.) Roman Troll SSO Gabriela Sobczyk SSO Barbara Braziewicz