

Sygn. akt II Ca 163/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Małgorzata Mróz

SO Piotra Rajczakowski

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Ś. – Miejskiego Zarządu (...) w Ś.

przeciwko A. L., K. L., P. L., M. M. i C. L.

o eksmisję

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 13 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 2642/13

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania.

Sygn. akt II Ca 163/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem oddalono powództwo o eksmisję, opierając rozstrzygnięcie o następujące ustalenia i oceny:

-na podstawie zawartej między stronami umowy z dnia 23 marca 2011 r. pozwana uzyskała tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego; pozwana nie uiszczała jednak czynszu i opłat eksploatacyjnych, wobec czego pismem z dnia 19 czerwca 2013 r. umowa najmu lokalu została rozwiązana.

W ocenie sądu żądanie strony powodowej podlegało jednak oddaleniu, ponieważ nie został spełniony niezbędny warunek skuteczności wypowiedzenia, jakim zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.. jest wcześniejsze pisemne uprzedzenie lokatora o zamiarze dokonania wypowiedzenia umowy, gdy strona powodowa ograniczyła się wyłącznie do bardzo ogólnego stwierdzenia, bez dokładnego sprecyzowania i opisanie czynności związanych z postępowaniem eksmisyjnym.

Skoro zatem wypowiedzenie nie było skuteczne, to łączący strony stosunek najmu nadal trwa, co prowadziło do oddalenia żądania jako niezasadnego.

W apelacji strona powodowa zarzuciła : 1. naruszenie art. 233 § 1 kpc przez dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału w sposób wybiórczy i niepełny, w szczególności odnośnie pism z dnia 23 maja 2012 r. i 11 kwietnia 2013 r., co doprowadziło do wadliwego uznania, że pisma nie zawierają informacji o zamiarze wypowiedzenia umowy; 2. naruszenie art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.. w zw. z art. 65 kc, przez wadliwe przyjęcie, że wypowiedzenie nie było skuteczne z racji braku uprzedzenia najemcy o zamiarze / a nie możliwości / wypowiedzenia umowy najmu, gdy tymczasem pisma zawierały precyzyjną informację , że stanowią one pisemne upomnienie przed wypowiedzeniem warunków umowy.

Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa lub jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja jest uzasadniona i podlega uwzględnieniu. Przyjmując bezsporne w istocie ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji za swoje, Sąd Okręgowy nie podziela jednak oceny prawnej tego stanu faktycznego oraz wyciągniętych z niej wniosków z następujących przyczyn:

-sąd pierwszej instancji oczywiście wadliwie ustalił treść i znaczenie wezwania do zapłaty z dnia 23 maja 2012 r., co doprowadziło do naruszenia prawa materialnego w postaci art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.., jak i art. 65 kc; - z treści tego wezwania bezspornie bowiem wynikało, że jest ono upomnieniem przed pisemnym wypowiedzeniem umowy najmu ,w razie nie zapłacenia zaległości czynszowych, co przecież zostało wprost wyartykułowane w ostatnim zdaniu wezwania; zresztą nawet bez tego treść pisma jednoznacznie wskazuje na konsekwencje związane z brakiem uregulowania zaległości czynszowych, co prowadzi do wniosku , że wezwanie to spełnia wymóg uprzedzenia lokatora o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, przewidziany w art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów... - należy bowiem mieć na uwadze, że sformułowanie pisma nie do końca dosłownie zgodnego z treścią przepisu ustawy nie oznacza jeszcze, że uprzedzenie lokatora o skutkach zwłoki w zapłacie czynszu pozbawione jest waloru skuteczności.

Zaskarżony wyrok podlegał jednak uchyleniu , a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania, ponieważ wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości / art. 386 § 4 kpc /.

Konieczne jest bowiem ustalenie, czy istotnie nadal trwa łączący wcześniej strony stosunek najmu – jak to uważa sąd pierwszej instancji – czy też pozwani zajmują lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, wobec czego strona powodowa mogłaby zasadnie żądać jego wydania, jak również zbadanie z urzędu przez sąd, czy zachodzą przesłanki do otrzymania przez pozwanych lokalu socjalnego, mając na uwadze dotychczasowy sposób korzystania przez nich z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną / art. 14 ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów ...