

Sygn. akt IX Ca 217/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Jacek Barczewski, Agnieszka Żegarska
Protokolant:	pracownik sądowy Izabela Ważyńska

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko S. P., G. P., P. P. (1) i E. P.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 21 listopada 2017 r., sygn. akt X C 1779/17,

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości i powództwo oddala oraz zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 497,- zł (czteryście dziewięćdziesiąt siedem) tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 440,-zł (czteryście czterdzieści) tytułem kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska

**Sygn. akt IX Ca 217/18**

### **UZASANIENIE**

Powódka wniosła o eksmisję pozwanych z lokalu położonego przy ul. (...) w O. oraz domagała się zasądzenia od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2011r., a więc pozwani nie mają żadnego tytułu prawnego do ww. lokalu.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani wskazali, że powódka nie wyznaczyła dodatkowego miesięcznego terminu do spłaty zaległości czynszowych, a wypowiedzenie umowy najmu

nie zostało im doręczone. Pozwana E. P. zaś podała, że o zadłużeniu dowiedziała się w styczniu 2017r. i od tego czasu regularnie spłaca czynsz.

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2017r. Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał pozwanym opuszczenie i opróżnienie ww. lokalu mieszkalnego, orzekł o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego oraz rozstrzygnął o zasadzie ponoszenia kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że:

- pozwani S. P. i G. P. zawarli z powódką na czas nieokreślony umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) w O.;
- w przedmiotowym lokalu najemcy zamieszkiwali wraz z córkami P. i E. P., a też pozwany w niniejszej sprawie;
- pozwani zalegali z zapłatą czynszu za 3 pełne okresy płatności, dlatego powódka pismem z dnia 14 maja 2007r. wezwała ich do zapłaty zaległości - wyznaczając na to dodatkowo 30 dniowy termin do uregulowania zaległego czynszu z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu;
- pisma - adresowane do każdego z najemców osobno - zostały odebrane przez G. P. w dniu 16 maja 2007r.
- powódka pismem z dnia 25 czerwca 2007r., rozłożyła zaległość pozwanych na 12 rat płatnych od lipca 2007r. do czerwca 2008r.
- pozwani G. P. i S. P. nie wywiązywali się z warunków spłaty i powódka pismem z dnia 8 lipca 2011r. wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na 31 sierpnia 2011r.
- przedmiotowe pismo zostało przesłane na oboje pozwanych, zaś odebrała je pozwana G. P. w dniu 13 lipca 2011r.
- pozwani po upływie okresu wypowiedzenia, nie wyprowadzili się z lokalu mieszkalnego;
- obecnie pozwani G. P. i S. P. wyjechali z kraju i przebywają za granicą, ale w lokalu nadal posiadają swoje rzeczy osobiste i posiadają klucze do niego;
- pozwana P. P. (1) nie zamieszkuje w lokalu, wyjechała do innego miasta, ale także trzyma w lokalu swoje rzeczy osobiste i posiada klucz do lokalu,
- w tym lokalu stale zamieszkuje pozwana E. P.;
- pozwana E. P. ma 21 lat i utrzymuje się samodzielnie; pracuje z wynagrodzeniem 1.400 zł netto na podstawie umowy zawartej na czas określony 2 lat;
- pozwani G. P. i S. P. oraz P. P. (1) nie są zarejestrowani, jako osoby bezrobotne. Pozwani nie pobierają świadczeń z pomocy społecznej ani nie mają orzeczonego stopnia niepełnosprawności.

Mając to na uwadze Sąd Rejonowy uznał, że w sprawie zaistniały wszystkie przesłanki do uwzględnienia roszczenia windykacyjnego.

Według tego Sądu powódka skutecznie wypowiedziała pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego, zachowując przy tym warunki określone w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Sąd I instancji podał jeszcze, że wbrew twierdzeniom pozwanych, S. P. miał możliwość zapoznania się z pismem zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy.

Według Sądu Rejonowego w sprawie nie istniały okoliczności, które uprawniały pozwanych do przyznania im prawa do lokalu socjalnego.

Taki wniosek Sąd ten wywiódł z tego, że pozwani G. P., S. P. i P. P. (1), obecnie zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu, ponadto ci pozwani pracują i nie są zarejestrowane, jako osoby bezrobotne.

Odnośnie pozwanej E. P., co do ustalenia uprawnień do lokalu socjalnego to zdaniem Sądu I instancji, pozwana ta nie ma ustawowych uprawnień, gdyż pracuje, nie ma nikogo na utrzymaniu i może wynajmować pokój na wolnym rynku.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając rozstrzygnięcie Sądu I instancji w całości.

Pozwani zarzucili zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

1. art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, iż powodowie skutecznie wypowiedzieli pozwanym umowę najmu lokalu w O. przy ul. (...) w myśl wskazanego przepisu ustawy, podczas gdy wypowiedzenie umowy najmu nie zostało uprzedzone wezwaniem do zapłaty zaległych i bieżących należności i wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do spłaty, powołując się na zamiar wypowiedzenia, bowiem wezwanie do zapłaty z dnia 14 maja 2007r. i pismo z dnia 25 czerwca 2007r. nie może być rozumiane, jako uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia, które miało mieć miejsce 8 lipca 2011r. biorąc pod uwagę niezwiązanie wskazanych pism z wypowiedzeniem z 2011r., zawarcie porozumienia między stronami odnośnie spłaty zaległości w czerwcu 2007r., niespełnienia warunku określenia bieżących i zaległych należności, gdyż uprzedzenie i wezwanie do zapłaty z 2007r. dotyczą innego okresu niż wskazany w wypowiedzeniu,

2. art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie w okolicznościach niniejszej sprawy, nawet nie odniesienie się przez sąd I instancji do twierdzeń pozwanego w tej kwestii, pominięcie rozważań odnośnie możliwości zastosowania wskazanej instytucji prawnej,

3. art. 61 kc poprzez jego błędną wykładnię i uznanie przez sąd I instancji, że nieprzekazanie przesyłki przez dorosłego domownika nie jest powodem dla stwierdzenia, iż nie doszło do skutecznego złożenia oświadczenia woli, podczas gdy doręczenie zastępcze opiera się jedynie na domniemaniu przekazania przesyłki adresatowi, chyba że zostanie wykazane, iż adresat przesyłki takiej nie otrzymał, co było powoływane w niniejszej sprawie przez pozwanych odnośnie doręczenia wypowiedzenia S. P.,

4. art. 217 § 2 i art. 207 § 6 kpc poprzez dopuszczenie wniosków dowodowych strony powodowej, które powinny być pominięte jako spóźnione i nie stanowić podstawy rozstrzygnięcia, zgłoszonych dopiero na posiedzeniu sądu I instancji w dniu 20 lipca 2017r. i kolejnym, a dotyczącym dowodu z dokumentów wezwania do zapłaty z dnia 14 maja 2007r. i 25 czerwca 2007r., co doprowadziło do zwłoki w rozpoznaniu sprawy i wyznaczenia kolejnego terminu posiedzenia pomimo przeprowadzenia wszystkich dowodów w sprawie, także przesłuchania strony, przy jednoczesnym braku wskazania przez powoda reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika, iż nie powołał wskazanego dowodu nie ze swojej winy już w pozwie, przy niewystępowaniu wyjątkowych okoliczności przemawiających za przeprowadzeniem wskazanego dowodu,

5. art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego sprzecznego z doświadczeniem życiowym i uznanie przez sąd I instancji, iż brak jest podstaw do przyznania E. P. praw do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) z uwagi na jej wystarczająco dobrą sytuację materialną pozwalającą jej na wynajęcie lokalu, przy pominięciu, iż pozwana jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powoda kwoty 21.457,53,-zł (wyrok SR w Olsztynie z 4 października 2017 r., X C 3357/17) i płaci wskazane zadłużenie, a jej dochody nie pozwalają na wynajęcie innego lokalu, nie jest też w stanie podjąć dodatkowej pracy, jak przyjął sąd, wobec faktu, iż pozwana pracuje w pełnym wymiarze czasu pracy.

Powódka wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentu wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 4 października 2017 r. wydanego w sprawie X C 3357/17 na okoliczność trudnej sytuacji materialnej i rodzinnej E. P..

Mając powyższe na uwadze, pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelacja jest zasadna, jednak z uwagi na inne okoliczności niż podniesione w apelacji, bo wynikające z zastosowania prawa materialnego w zakresie zachowania trybu uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i później cofnięcia tego oświadczenia.

Postępowanie apelacyjne chociaż jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednak zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że sąd drugiej instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia.

Powyższe stanowisko wynika też z tego, że w systemie apelacji pełnej wszystkie te uwagi są w pełni miarodajne nie tylko dla postępowania przed sądem pierwszej instancji, ale także dla postępowania przed sądem drugiej instancji. Podstawowym celem postępowania apelacyjnego jest wszak merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy. Tylko wyjątkowo sąd apelacyjny może uchylić się od obowiązku wydania w sprawie orzeczenia kończącego postępowanie, co do jej meritum (art. 386 § 2, 3 i 4 kpc). Oznacza to, że w obecnym kształcie procesu cywilnego rozstrzygnięcie o faktach i prawie w drugiej instancji powinno być nieomal tak samo intensywne, jak w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Pewne zróżnicowanie w tym względzie jednak istnieje. Wynika ono z tego, że w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji żądanie pozwu jest bezpośrednim przedmiotem postępowania, podczas gdy w postępowaniu apelacyjnym - jedynie pośrednim. Sąd drugiej instancji, bowiem jest także sądem odwoławczym i zakresem jego kognicji objęta jest także kontrola legalności i zasadności zaskarżonego orzeczenia.

W tych warunkach należy uznać, że oceny zasadności żądania pozwu lub wniosku sąd odwoławczy dokonuje przez pryzmat treści zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W konsekwencji może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie naruszenia prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały wyknięte w apelacji, pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 22 lutego 2012r., IV CSK 290/11, Lex nr 1136006, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07; ponadto: uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 23 marca 1999r., III CZP 59/98, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 15 listopada 2002r., V CKN 1325/00, 19 grudnia 2003r., III CK 80/02, 2 grudnia 2005r., II CK 287/05, 22 czerwca 2006r., V CSK 70/06).

Mając to na uwadze Sąd Okręgowy uznaje, że umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w O. nie uległa skutecznie rozwiązaniu, a tym samym roszczenie windykacyjne powódki nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy wniosek płynie z dokumentów znajdujących się w teczce spornego lokalu, która została dopuszczona przez Sąd II instancji jako dowód na rozprawie przeprowadzonej w dniu 26 września 2018r. (art. 382 kpc).

Powyższe pozwoliło Sądowi Okręgowemu, na pełną rekonstrukcję stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy.

Pismem z dnia 14 maja 2007r., powódka wezwała pozwanych S. i G. P. do uregulowania zaległości czynszowych w kwocie 5.599,48,-zł - w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Jednocześnie powódka uprzedziła pozwanych, że brak spłaty w wyznaczonym terminie spowoduje wypowiedzenie umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (k. 77).

Wezwanie zostało skutecznie doręczone pozwanym w dniu 16 maja 2007r. (k. 78).

W dniu 29 maja 2007r. do powódki wpłynęła prośba pozwanej G. P. o rozłożenie zadłużenia na raty (akta teczki lokalowej).

Pismem z dnia 25 czerwca 2007r. powódka poinformowała pozwanych o wyrażeniu zgody na spłatę zadłużenia w 12 ratach po 500,77,-zł płatnych od miesiąca lipca 2007r. W piśmie tym zawarto zastrzeżenie, że brak spłaty rat oraz uiszczania opłat bieżących spowoduje podjęcie czynności określonych w wezwaniu do zapłaty z dnia 14 maja 2007r. (k. 82).

Powyższe pismo zostało skutecznie doręczone pozwanym w dniu 2 lipca 2007r. (k. 83).

Wobec niewywiązywania się pozwanych z warunków spłaty zadłużenia, powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu pismem z dnia 29 lipca 2010r. W piśmie zaznaczono, że warunkiem wycofania wypowiedzenia jest spłata zaległości w kwocie 2.071,85,-zł wraz z należnymi odsetkami opłacenie należności za lipiec, sierpień i wrzesień 2010r. (akta teczki lokalowej).

Najważniejsze w warunkach niniejszej sprawy jest to, czego nie wskazała strona powodowa (art. 3 kpc), że w związku z zapłatą zaległości czynszowych, powódka - pismem z dnia 18 października 2010r. - cofnęła wypowiedzenie umowy najmu z dnia 29 lipca 2010r. i wskazała jednoznacznie, iż umowa z dnia 26 marca 2001r. jest nadal obowiązująca (akta teczki lokalowej).

Z upływem czasu po stronie pozwanych wystąpiły kolejne zaległości czynszowe, które doprowadziły do wypowiedzenia umowy najmu pismem z dnia 8 lipca 2011r. – rzekomo ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2011r., odnosząc się do pierwszego pisma z dnia 16 maja 2007r. (k. 9).

Powyższe pismo zostało doręczone pozwanym w dniu 13 lipca 2011r. (k. 10).

W tej sytuacji należy uznać, że Sąd I instancji błędnie przyjął, iż powyższe pismo doprowadziło do skutecznego rozwiązania umowy najmu łączącej strony.

Warto powtórzyć w tej kwestii to, że Sąd I instancji nie dysponował ww. dokumentami zawartymi w teście lokalowej spornego mieszkania.

W tych nowych okolicznościach sprawy Sąd Okręgowy stoi stanowisku, że powódka nie dochowała wymogów skutecznego wypowiedzenia umowy najmu pozwanym przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r.

Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 tej ustawy 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 za co najmniej 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.

Tymczasem w rozpatrywanym przypadku, powódka nie uprzedziła pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy i nie wyznaczyła im dodatkowego - miesięcznego terminu do zapłaty zaległości czynszowych w kwocie 4.671,41,-zł.

Takiego warunku - wbrew stanowisku powódki - nie spełnia pismo z dnia 14 maja 2007r., ponieważ powódka uchyliła się od zawartego tam oświadczenia i „cofnęła wypowiedzenie umowy najmu z dnia 29 lipca 2010r. i wskazała jednoznacznie, iż umowa z dnia 26 marca 2001r. jest nadal obowiązująca”.

(wszcześnie sprawy o eksmisję).

Reasumując, przed wypowiedzeniem umowy najmu pismem z dnia 29 lipca 2010r., powódka nie musiała wyznaczyć pozwanym kolejnego miesięcznego terminu do spłaty zadłużenia i uprzedzić o zamiarze rozwiązania łączącego strony

stosunku prawnego, ponieważ w wezwaniu do zapłaty z dnia 14 maja 2007r. było zastrzeżenie, że brak spłaty zaległości czynszowych i uiszczenia opłat bieżących spowoduje podjęcie czynności związanych z wypowiedzeniem umowy najmu.

Jednakże dla niniejszej sprawy istotne jest to, że powódka pismem z dnia 18 października 2010r. - cofnęła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zawarte w piśmie z dnia 29 lipca 2010r., które dotarło do pozwanych (art. 61 § 1 kc).

Zatem od tego momentu - w przypadku zamiaru wypowiedzenia umowy - powódka powinna zachować ponownie całą procedurę przedterminowego rozwiązywania najmu określoną w art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Oznacza to, że powódka w pierwszej kolejności powinna uprzedzić pozwanych o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczyć im dodatkowy miesięczny termin na zapłatę zaległości, a po jego bezskutecznym upływie - skorzystać z prawa do przedterminowego rozwiązania stosunku najmu.

Sąd II instancji miał na uwadze, że wniesienie pozwu o nakazanie opróżnienia lokalu uznawane jest powszechnie za wyraz zamiaru rozwiązania umowy najmu, stąd też doręczenie takiego pozwu może zastępować jedynie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie może jednak skutecznie zastąpić dodatkowego wezwania do zapłaty należności, nie zawiera bowiem określenia dodatkowego miesięcznego terminu, a ponadto wówczas nadal brak byłoby skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu, skoro oświadczenie o wypowiedzeniu musi być skutkiem takiego wezwania do zapłaty i następować po nim.

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 kc). 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 rozpoznawanej sprawie, powyższy warunek nie został jednak zachowany, co było wystarczającą przyczyną oddalenia powództwa windykacyjnego.

Z tego też względu, rozpoznanie zarzutów naruszenia art. 5 kc, art. 61 kc, art. 217 § 2 kpc, art. 207 § 6 kpc oraz art. 233 § 1 kpc stało się bezprzedmiotowe.

Wobec przedstawionych argumentów, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo w całości oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 497,-zł tytułem kosztów procesu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 386 § 1 kpc.

O kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym Sąd odwoławczy rozstrzygnął na zasadzie z art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, biorąc pod uwagę wynik postępowania.

Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska