

Sygn. akt II Ca 63/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 24 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Janusz Roszewski (spr.)
Sędziowie:	SSO Henryk Haak SSO Paweł Szwedowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Jolanta Bąk

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2014 r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni (...) w D.

przeciwko K. B., P. B. (1), P. B. (2) i S. B.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Kępnie VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w O.

z dnia 29 sierpnia 2013r. sygn. akt VI C 123/13

uchyla zaskarżony wyrok w całości i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Kępnie VI Zamiejscowemu Wydziałowi Cywilnemu z siedzibą w O. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 63/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Kępnie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w O. oddalił powództwo (...) (...) w D. o opróżnienie lokalu mieszkalnego wobec pozwanych K. B. i P. B. (2) oraz umorzył postępowanie w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach postępowania.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w R. (...) W dniu 1 sierpnia 2003 r. (...) zawarła z pozwanym K. B. umowę najmu przedmiotowego lokalu. W wynajmowanym lokalu zamieszkiwali również pozostali pozwani, to jest P. B. (1), S. B. i P. B. (2). Umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony i wskazywała wysokość opłat, które

pozwany K. B. winien płać w związku z korzystaniem z lokalu. Kolejnymi aneksami do umowy wysokość opłat była zmieniana.

Pozwany K. B. posiada zadłużenie z tytułu nie uiszczanych czynszu i opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w R.(...) co najmniej od 2008 roku. Sąd Rejonowy w Kępnie wydał nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym przeciwko pozwanemu K. B. z dnia 25 kwietnia 2008 r. w sprawie sygn. akt I Nc 127/08 i z dnia 8 stycznia 2010 r. w sprawie sygn. akt I Nc 629/09.

Do dnia wytoczenia powództwa pozwani K. B. i P. B. (2) nie uregulowali należności z tytułu czynszu i nie opuścili lokalu powoda. Natomiast pozwani P. B. (1) i S. B. nie zamieszkują w przedmiotowym lokalu.

Rozstrzygając niniejszą sprawę Sąd Rejonowy wskazał, że Pozwani K. B. i P. B. (2) są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [Dz. U. z 2005 r. Nr 31 póź. 266 z późn. zm.]. Źródłem wiążącego ich z powodem stosunku najmu lokalu mieszkalnego jest umowa najmu z dnia 1 sierpnia 2008 r. Sąd I instancji wskazał, iż w przedmiotowej sprawie bezspornym jest, iż pozwani K. B. i P. B. (2) zalegają z zapłatą czynszu i opłat eksploatacyjnych za okres co najmniej kilku lat.

Powód miał więc podstawę, aby wypowiedzieć im umowę najmu. W ocenie Sądu Rejonowego powód nie wykazał jednak skutecznego wypowiedzenia umowy najmu najemcom, gdyż nie przedłożył dowodów doręczenia pozwanym wezwania do zapłaty i wypowiedzenia umowy najmu. A zatem powód skutecznie nie zastosował procedury wynikającej z art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W konsekwencji Sąd I instancji przyjął, iż pomiędzy Spółdzielnią (...) w D. oraz pozwanymi K. B. i P. B. (2) nadal istnieje wiążący stosunek najmu, co skutkuje brakiem podstaw do uwzględnienia powództwa.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł powód zarzucając mu sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy. W oparciu o te zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez orzeczenie eksmisji wobec pozwanych K. B. i P. B. (2) a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje: Apeliacja zasługuje na uwzględnienie.

Analizując zarzuty apelacji wskazać trzeba, że w niniejszej sprawie, mimo w zasadzie bezspornego, a co za tym idzie właściwie ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Wskazać należy, że co najmniej przedwcześnie było przyjęcie, że powód nie dokonał skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu. Skoro bowiem pozwani nigdy nie zaprzeczyli okoliczności, iż doręczone zostały im dokumenty w postaci pisma z dnia 29 września 2010 r., dotyczące wezwania do zapłaty z zapowiedzią zamiaru rozwiązania stosunku najmu i z dnia 14 listopada 2011 r. zawierające wypowiedzenie umowy najmu, skierowane do pozwanego K. B., pozbawionym podstaw faktycznych i prawnych było przyjęcie nie doręczenia pozwanemu najemcy tych dokumentów. Wskazać należy, iż Sąd Rejonowy w swoich rozważaniach zupełnie pominął brzmienie art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c.

Sąd I instancji nie zbadał również czy w obliczu przyjęcia braku skuteczności doręczenia tych pism najemcom treść pozwu w istocie nie zastąpiła wypowiedzenia umowy najmu. Nie ulega bowiem wątpliwości, że zarówno doktryna jak i judykatura dopuszczają możliwość wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego również przez doręczenie najemcy

wniesionego przez pełnomocnika procesowego pozwu o opróżnienie tego lokalu (por. uchwała SN z dnia 11 września 1997 r., sygn. akt III CZP 39/97, publ. OSNC z 1997, nr 12, s.191). Skoro zatem, jak wynika ze zwrotnego potwierdzenia odbioru, odpis pozwu doręczony został 10 sierpnia 2012 r. a Sąd Rejonowy przyjął brak skutecznego doręczenia wypowiedzenia umowy najmu przed wytoczeniem powództwa, konieczna była ocena tej okoliczności jako ewentualnego wypowiedzenia umowy najmu. Tego rodzaju ustaleń w ogóle nie poczynił Sąd Rejonowy.

Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz fakt nie rozstrzygnięcia wszystkich merytorycznych przesłanek powództwa zaskarżone orzeczenie Sądu I instancji podlegało uchyleniu na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. a sprawa, w tym rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, została przekazana do ponownego rozpoznania.