

Sygn. akt II Ca 1280/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Agnieszka Bednarek-Moraś |
| Sędziowie: | SO Zbigniew Ciechanowicz SO Robert Bury (spr.) |
| Protokolant: | st. sekr. sąd. Elżbieta Szlachta |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 lipca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa (...) **Spółki Akcyjnej w W.**

przeciwko **P. F. (1), K. F. (1), A. F., J. F. (1) i J. F. (2)**

o wydanie lokalu

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 2 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 18/13

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 1280/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wyrokiem z dnia 2 sierpnia 2013 roku oddalił powództwo (...) spółki akcyjnej w W. o nakazanie pozwanym P. F. (2), A. F., J. F. (1), J. F. (2) i K. F. (2) aby opróżnili lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) i wydali go powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Według ustaleń Sądu I instancji, lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) stanowi własność powoda, 21 marca 1989 roku zawarto z B. F. umowę najmu na czas trwania stosunku pracy. W lokalu zamieszkują P. F. (1), jego żona A. F. oraz małoletnie dzieci: J., K. i J. F. (1). Pismem z 20 czerwca 2012 roku adresowanym do B. B. (1) powód wezwał do uregulowania należności z tytułu czynszu i opłat za zajmowany lokal w kwocie 9.220,33 zł, wyznaczył termin miesiąca na zapłatę zaległości. Jednocześnie uprzedził, że nieuregulowanie zaległości będzie skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu lokalu. Pismo to wysłane zostało na adres: ul. (...). Pismo te zostało zwrócone nadawcy odpowiednio w dniach 14 i 12 lipca 2012 roku z adnotacją o niepodjęciu w terminie. Pismem z dnia 3 sierpnia 2012r. adresowanym

m.in. do B. B. (1) wypowiedział umowę najmu lokalu przy ul. (...) w S. ze skutkiem na dzień 30 września 2012r. Pismo B. B. (1) odebrała osobiście w dniu 27 sierpnia 2012 r. B. F. wymeldowała się z lokalu położonego w S. przy ul. (...) w dniu 12 lutego 2008 r. Od września 2011 r. B. B. (2) zamieszkuje w S. przy ul. (...). Pozwani nadal zajmują lokal przy ul. (...).

Sąd uznał powództwo za bezzasadne przyjmując, że wypowiedzenie umowy najmu było bezskuteczne. Uznano, że nie został spełniony warunek uprzedzenia B. B. (1) o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Pismo wysłane zostało na adres przy ul. ul. (...). Od września 2011 r. B. B. (1) zamieszkuje w S. przy ul. (...). Pismo z dnia 20 czerwca 2012 r. skierowane zostało na nieaktualne miejsce zamieszkania i brak jest dowodów, że oświadczenie powoda dotarło do najemcy. W związku z powyższym nie doszło do skutecznego wypowiedzenia łączącej strony umowy. Skora umowa najmu nie wygasła, nadal istnieje pochodne uprawnienie pozwanych, jako członków rodziny najemcy zamieszkujących za jego zgodą do zamieszkiwania w lokalu.

Wyrok został zaskarżony apelacją przez powoda, który zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny dowodów i przyjęcie, że najemca nie został uprzedzony o możliwości wypowiedzenia umowy najmu, art. 245 k.p.c. przez nieuznanie mocy dowodowej związanej z przekazanym materiałem dowodowym, w szczególności co do okoliczności związanych z wykonywaniem umowy najmu przez najemcę oraz z zakończeniem stosunku najmu; art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 224 § 1 k.p.c. przez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności związanych z wykonywaniem umowy najmu przez najemcę, art. 316 § 1 k.p.c. przez sprzeczność ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, co do sytuacji faktycznej pozwanych, a w szczególności ustalenie, że umowa najmu nie była skutecznie wypowiedziana, art. 11 ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku, poz. 266 z późn. zm., dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów) przez błędne nieuznanie skuteczności żądania właściciela do zapłaty zaległego czynszu, wypowiedzenia umowy najmu i żądania opuszczenia lokalu przez najemcę i jej rodzinę mimo rażącego i permanentnego naruszania łączącej strony umowy, oraz pomimo faktu, że powód skutecznie wypowiedział umowę najmu i skutecznie wezwał najemcę i jej rodzinę do opuszczenia swojego lokalu, art. 5 k.c. przez taki sposób interpretacji przepisów, aby w rezultacie przyznać więcej praw lokatorowi, od kilku lat nie płacącemu czynszu, niż właścicielowi lokalu, co ewidentnie i rażąco narusza również prawo własności chronione na mocy art. 64 ust. 2 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej, art. 222 k.c. i art. 225 k.c. w związku z art. 64 Konstytucji RP gwarantującego ochronę prawa własności powoda przez nieuwzględnienie tych przepisów w zaskarżonym wyroku. Powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku w całości na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. przez jego uchylenie w całości, orzeczenie zgodnie z pozwem eksmisji pozwanego i jego rodziny oraz zobowiązania pozwanego do opuszczenia i opróżnienia tego lokalu oraz do wydania lokalu powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy albo uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania w całości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

1. Ponowne rozpoznanie sprawy w postępowaniu apelacyjnym, wyrażające się w ponownym ustaleniu stanu faktycznego sprawy i ocenie zasadności roszczenia na podstawie prawa materialnego prowadzi do wniosków analogicznych, jak przedstawione przez Sąd I instancji. Sąd Odwoławczy przyjmuje ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny za własne ustalenia, bez konieczności ponownego jego przytaczania. Materialnoprawna ocena powództwa wyrażona przez Sąd Rejonowy zasługuje w pełni na aprobatę.

2. Według art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, 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. Warunkiem uprzedniego uprzedzenia na piśmie jest warunkiem ważności prawokształtującego oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu.

3. Trafnie Sąd I instancji ustalił, że najemcy lokalu B. B. (1) nie doręczono pisma o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Pismo wraz z tym oświadczeniem zostało wysłane w czerwcu 2012 roku na adres przy ul. ul. (...), podczas gdy od września 2011 roku B. B. (1) mieszka przy ul. (...). Oświadczenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu nie dotarło do najemcy, więc oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu jest nieważne. Istnieje pochodne uprawnienie pozwanych, jako członków rodziny najemcy zamieszkujących za jego zgodą, do zamieszkiwania w lokalu.

4. Powyższe decyduje o bezzasadności zarzutów apelacji. Materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje na brak uprzedzenia najemcy o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, zarzut naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. jest oczywiście bezpodstawny. Zarzut naruszenia art. 245 k.p.c. jest nieadekwatny do stanu faktycznego sprawy. Sąd nie naruszył art. 328 § 2 k.p.c.; uzasadnienie wyroku sądu spełnia warunki ustawowe i możliwa jest kontrola instancyjna orzeczenia, a jedynie te kryteria mogą decydować o naruszeniu tego przepisu. Zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. nie jest zrozumiały, przecież Sąd wydał wyrok biorąc pod uwagę stan sprawy z chwili zamknięcia rozprawy. Nie doszło do naruszenia art. 11 ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów; „rażące i permanentne naruszanie łączącej strony umowy, wypowiedzenie umowę najmu i wezwanie najemcy i jego rodziny do opuszczenia lokalu” nie ma żadnego znaczenia, skoro nie uprzedzono najemcy o zamiarze wypowiedzenia umowy. Norma art. 5 k.c. może być podstawą zarzutu dylatoryjnego, a nie podstawą uwzględnienia roszczenia, dlatego nie doszło do naruszenia tego przepisu. Przepisy Konstytucji nie są co do zasady źródłem praw podmiotowych i w konsekwencji roszczeń, Sąd nie mógł bezpośrednio zastosować norm konstytucyjnych wskazanych przez apelującego.

Z powyższych przyczyn apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.