

*Sygn. akt II Ca 903/13* *Sygn. akt II Ca 903/13*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 16 stycznia 2014 r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SR Radosław Florek (del.)

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Ś.**

przeciwko **A. K.**

**o eksmisję**

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 7 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 1072/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazuje pozwanemu opuścić, opróżnić i wydać stronie powodowej lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...); z urzędu orzeka o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego oraz zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 320 zł kosztów procesu;**

**II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 260 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn.akt II Ca 903/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7.08.2013r Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny oddalił powództwo Gminy Ś. przeciwko pozwanemu A. K. o eksmisję.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany wynajmował od powodowej Gminy Ś. lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...).

Z powodu powstałych zaległości w płatności czynszu w wysokości 10.468,09 zł strona powodowa pismem z dnia 16.07.2008r wezwała pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych informując jednocześnie, że nie wywiązanie się z zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę sądową celem uzyskania wyroku nakazującego egzekucję należności, a ponadto, że Gmina może skorzystać z przysługującego jej prawa wypowiedzenia najmu. Ze względu na to, że pozwany

nie uregulował zaległości czynszowych strona powodowa wypowiedziała mu pismem z dnia 11.03.2009r umowę najmu spornego lokalu, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia upływającego 30.04.2009r.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie jest uzasadnione, ponieważ wezwanie do zapłaty zaległego czynszu poprzedzające wypowiedzenie umowy najmu nie spełnia wymogów formalnych z art.11 ust.1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21.06.2001r o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego. Według Sądu Rejonowego pismo strony powodowej do pozwanego z dnia 16.07.2008r wskazuje jedynie, że skutkiem braku zapłaty zaległego czynszu będzie skierowanie sprawy na drogę sądową oraz informuje o możliwości skorzystania przez gminę z uprawnień wynikających z art.11 ust.2 pkt 2 powołanej wyżej ustawy. Pismo z dnia 16.07.2008r nie było zatem – zdaniem Sądu Rejonowego – skuteczne z braku uprzedzenia o zamiarze, a nie możliwości wypowiedzenia umowy najmu..

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelację wniosła strona powodowa zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

- naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny zgromadzonych w sprawie dowodów w sposób wybiórczy i niepełny, w szczególności w odniesieniu do pisma powódki z dnia 16 lipca 2008 r. i w konsekwencji wadliwe przyjęcie, że powyższe pismo powódki nie zawierało informacji o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu, a jedynie zawierało informację o możliwości skorzystania przez wynajmującą gminę z uprawnień wynikających z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie ustawy - Kodeks cywilny, co z kolei doprowadziło Sąd I do wadliwej konstatacji, że dokonane przez powódkę wypowiedzenie umowy najmu nie było skuteczne;

- naruszenie przepisu art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 65 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i dokonanie wadliwej interpretacji oświadczenia powódki z dnia 16 lipca 2008 r. przez przyjęcie, że przepis art. 11 ustawy wymaga ścisłej interpretacji w tym sensie, że ewentualne wątpliwości w tym zakresie nie mogą być interpretowane na niekorzyść najemcy i wadliwe przyjęcie, że dokonane przez powódkę wypowiedzenie nie było skuteczne „z racji braku uprzedzenia najemcy o zamiarze (a nie możliwości) wypowiedzenia umowy najmu”, przy pominięciu zasadniczej części treści oświadczenia powódki z 16 lipca 2008 r. zawierającej wyróżnioną graficznie precyzyjną informację, że pismo z 16 lipca 2008 r. stanowi „pisemne upomnienie przed wypowiedzeniem warunków umowy”

Wobec powyższych zarzutów strona powodowa wniosła o:

- o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania za I instancję według norm przepisanych
- o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych

ewentualnie

- o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jest oczywiście uzasadniona.

Trafne są zarzuty podniesione w apelacji naruszenia przepisu art.233 § 1 kpc przez wadliwe ustalenie treści i znaczenia wezwania do zapłaty z dnia 16.07.2008r, a w konsekwencji naruszenie prawa materialnego w szczególności art.11 ust.2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów /.../ i art. 65 kc. Z treści tego wezwania bez żadnych wątpliwości wynika, że jest ono upomnieniem przed pisemnym wypowiedzeniem umowy najmu, w przypadku nie zapłacenia zaległości czynszowych. Zostało to wprost napisane w ostatnim zdaniu tegoż pisma. Zresztą nawet bez tego zdania pozostała treść pisma wskazuje jednoznacznie na konsekwencje związane z nie zaplaceniem zaległego czynszu. Pismo strony

powodowej do pozwanego z dnia 16.07.2008r spełnia zatem niewątpliwie wymóg uprzedzenia lokatorów o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu przewidziany w art.11 ust.2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów /.../

Brak sformułowania pisma zgodnego dosłownie z treścią przepisu ustawy nie oznacza oczywiście, że uprzedzenie lokatora o skutkach zwłoki w zapłacie czynszu nie było skuteczne.

Z powyższych względów na podstawie art. 386 § 1 kpc Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok nakazując eksmisję pozwanego zgodnie z żądaniem pozwu skoro pozwany utracił tytuł do lokalu wobec skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

O braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego Sąd orzekł na podstawie art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów /.../.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc.