

Sygn. akt II Ca 266/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2014r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2014r. w Świdnicy

na rozprawie sprawy

z powództwa (...)

przeciwko **M. K. i P. K.**

o eksmisję

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 17 stycznia 2014 r., sygn. akt I C 2892/13

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

Sygn. akt II Ca 266/14

UZASADNIENIE

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

-na podstawie zawartej między stronami umowy z dnia 30 czerwca 2009 r. pozwani uzyskali tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego; pozwani nie uiszczali 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 o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego o egzekucję należności, bez dokładnego sprecyzowania i opisanie czynności związanych z postępowaniem eksmisyjnym. W tym samym piśmie strona powodowa wskazała również na wystąpienie z wnioskiem o wypowiedzenie umowy najmu, co także nie spełniało wymogu uprzedzenia wymaganego przepisami ustawy.

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 24 października 2012 r. , 19 czerwca 2013 r. i 2 września 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 opomnienie 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 24 października 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 ... / .