

Sygn. akt III Ca 300/18

Dnia 30 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Skrzekut SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś – sprawozdawca SSO Tomasz Białka
Protokolant:	prot. sąd. Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2018 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w W. Oddział (...) w K.

przeciwko M. R., E. U. (1) i E. U. (2)

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 12 grudnia 2017 r., sygn. akt I C 1335/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej M. R. kwotę 73,80 zł (siedemdziesiąt trzy złote 80/100) brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej M. R. z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

(...)

Sygn. akt III Ca 300/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 12 grudnia 2017 r., zaocznym w stosunku do E. U. (1) i E. U. (2) Sąd Rejonowy w Nowym Sączu oddalił powództwo(...) S.A. w W. Oddział (...) w K. przeciwko M. R., E. U. (1) i E. U. (2) o eksmisję (pkt I), zasądził od powoda na rzecz pozwanej M. R. kwotę 147,60 zł brutto tytułem kosztów zastępstwa prawnego udzielonego pozwanej z urzędu (pkt II), kosztami postępowania obciążył powoda (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że 22 listopada 2006 r. powód zawarł z pozwanym S. U., zatrudnionym w (...) S.A. Zakładzie (...) w N. umowę najmu lokalu nr (...) w budynku nr (...) w M., o pow. 63,15 m². Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. czas trwania stosunku pracy pozwanego w Spółce. Do zamieszkiwania z najemcą na mocy umowy uprawniona była

żona M. U. oraz dzieci E. i E.. Zgodnie z umową najemca był zobowiązany do zapłaty czynszu najmu w wysokości 126,30 zł miesięcznie, przy czym zobowiązał się uiszczać nadto opłaty za wodę i ścieki raz wywóz nieczystości – na podstawie zawartych we własnym zakresie umów. Czynsz był płatny z góry do 15 – tego dnia każdego miesiąca, a za zwłokę najemcy były naliczane odsetki. Za zapłatę czynszu solidarnie z najemcą odpowiadały osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące. Umowa wygasła z chwilą ustania stosunku pracy najemcy, mogła jednak być wypowiedziana w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przy czym wobec braku odrębnej regulacji umownej stosowało się w tym zakresie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz Regulaminu najmu lokali obowiązującego w Spółce powodowej (§ 10-11).

S. U. opuścił lokal w M. (...) w sierpniu 2013 r. i od tamtej pory nie ma w nim jego rzeczy. Zabrał wówczas również dokumentację związaną z umową najmu. W mieszkaniu od tej daty zamieszkują wyłącznie M. R. oraz E. U. (2) i E. U. (1), którzy czasowo przebywają za granicą, ale ich centrum życiowe znajduje się w M.. Małżeństwo S. U. i M. U. zostało rozwiązane w 2013 r. – Sąd Okręgowy orzekł wówczas również o eksmisji S. U. z zajmowanego wspólnie lokalu.

Opłaty czynszowe z tytułu umowy najmu lokalu nr (...) były przez pozwanych regulowane niesystematycznie. Wobec braku zapłaty opłat czynszowych za trzy pełne okresy płatności powód pismem z 20 stycznia 2015 r. wypowiedział pozwanym umowę najmu i wezwał do uregulowania zaległości w kwocie 5.616,89 zł. Pismo to zostało skierowane do S. U., M. U., E. U. (2) oraz E. U. (1). Zawierało ono sformułowanie, że w przypadku nie uregulowania należności rozwiązanie umowy najmu nastąpi w dniu 28 lutego 2015 r. Jako podstawę prawną wypowiedzenia wskazano art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. Następnie pismem z dnia 6 marca 2015 r. powód wezwał pozwanych do wydania nieruchomości mieszkalnej w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania, tj. opróżnienia lokalu, przekazania go protokolarnie i wydania kluczy Administracji budynku.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy stwierdził, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd Rejonowy przyjął, że pozwani M. R., E. U. (2) i E. U. (1) jako współnajemcy lokalu byli lokatorami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Zdaniem Sądu I instancji, pozwana podważyła skuteczność wypowiedzenia umowy najmu – powód nie wykazał, by oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu zostało pozwanym skutecznie doręczone. Nie można przyjąć, by wypowiedzenie to zastępował pozew złożony w rozpoznawanej sprawie. Powód nie wykazał bowiem, by skierował do pozwanych pisemne uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia z równoczesnym wezwaniem do zapłaty, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. (nie przedłożył odpowiedniego dokumentu), a pozwana zaprzecza stanowczo, aby je otrzymała. W związku z tym powództwo zostało oddalone, a o kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżył apelacją powód zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu i przyjęcie, że nie doszło do skutecznego wezwania pozwanych do zapłaty, wyznaczenia im dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty, z zastrzeżeniem wypowiedzenia umowy w razie bezskutecznego upływu terminu, a także że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu,

b) art. 60 k.c. poprzez brak zastosowania i przyjęcie, że nie doszło do rozwiązania umowy najmu między powodem S. U. w sposób dorozumiany, pomimo że S. U. wyprowadził się z lokalu i zabrał swoje rzeczy w sierpniu 2013 r.,

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń w sposób sprzeczny z zebrany w sprawie materiałem dowodowym oraz wnioskowania naruszającego zasady logicznego rozumowania poprzez przyjęcie, że wezwanie do zapłaty z 20 listopada 2014 r. oraz wypowiedzenie umowy najmu z 20 stycznia 2015 r. nie zostało doręczone pozwanym.

Wskazując na powyższe, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ zarzuty w niej zawarte są niezasadne lub nieskuteczne.

Sąd Okręgowy zasadniczo podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz ocenę o braku podstaw do uwzględnienia powództwa.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że pozwana w ramach obrony procesowej wyraźnie i jednoznacznie zaprzeczyła, aby otrzymała wezwanie do zapłaty zaległości zawierające wyznaczenie dodatkowego terminu do zapłaty oraz uprzedzenie, że brak zapłaty będzie skutkowało wypowiedzeniem najmu. Pozwana wyraźnie i jednoznacznie zaprzeczyła też, aby otrzymała pismo o wypowiedzeniu najmu oraz wezwanie do opuszczenia lokalu (pismo k. 74). Poza tym pozwana żądała przedstawienia oryginałów dokumentów istotnych dla rozstrzygnięcia, argumentując, że w aktach sprawy zalegają ich nieuwierzytelnione kserokopie, które nie mają wartości dowodowej (por. pismo k. 95). W tym miejscu stwierdzić trzeba, że istotnie w aktach niniejszej sprawy żaden z dokumentów stanowiących załączniki do pozwu nie stanowił oryginału ani nie zawierał pieczęci i podpisu notariusza, czy też występującego w sprawie pełnomocnika o zgodności kopii z oryginałem.

Pomimo tak jednoznacznego stanowiska pozwanej, strona powodowa do końca postępowania pierwszoinstancyjnego nie doręczyła oryginałów dokumentów dołączonych do pozwu lub chociażby ich uwierzytelnionych przez występującego w sprawie pełnomocnika kserokopii.

Konieczną aktywność dowodową pozwana podjęła dopiero w apelacji, do której dołączyła poświadczona za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika reprezentującego powoda kserokopie pisma z dnia 20 listopada 2014 r. oraz kserokopie drugiej strony zwrotnych potwierdzeń odbioru pism ze stycznia 2015r. wysyłanych do pozwanych oraz do S. U.. Dowody te jako spóźnione podlegały pominięciu. Należy podkreślić, że w apelacji w żaden sposób nie wykazano, że strona nie mogła powołać tych dowodów w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji ani, że potrzeba powołania się na te dowody wynikła później. Jako gołosłowne należy ocenić twierdzenie apelującego, że pozwana w odpowiedzi na pozew oświadczyła, że otrzymała pismo z 20.11.2014 r. albowiem takiego oświadczenia w odpowiedzi na pozew w istocie brak. Poza tym w kolejnych pismach procesowych pozwana jednoznacznie zaprzeczyła, aby otrzymała pismo wyznaczające dodatkowy termin do zapłaty zaległości i uprzedzające o zamiarze wypowiedzenia.

Dalej należy stwierdzić, że istota problemu w niniejszej sprawie sprowadzała się do oceny tego, czy wypowiedzenie najmu zostało skutecznie dokonane.

Stosownie do treści art. 11 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2018.1234), jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwole 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 (art. 11 ust. 2 pkt 2 cytowanej ustawy).

Wypowiedzenie z tej przyczyny jest skuteczne tylko wówczas, gdy zostało poprzedzone pisemnym uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego z jednoczesnym wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do uregulowania zaległych i bieżących należności. Termin ten biegnie od chwili, w której pismo doszło do lokatora w sposób umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią. Zapłata wszystkich zaległości w wyznaczonym do tego dodatkowym terminie powoduje, że właściciel nie może wypowiedzieć stosunku prawnego z tej przyczyny. Uprawnienie właściciela do wypowiedzenia zachowuje jednak aktualność w razie zapłaty jedynie części należności lub zapłaty całości, lecz po upływie dodatkowego terminu. Zarówno upomnienie, jak i wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności (por. K. Zdun-Załęska, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, Lex). Wbrew stanowisku apelującego, powód nie wykazał, by opisany tryb został przez niego wyczerpany. Nie można podzielić stanowiska apelującego, by pozwana M. R. przyznała, czy to w odpowiedzi na pozew, czy w swoich zeznaniach, że doręczono jej pismo wzywające do zapłaty zaległości, ustalające termin zapłaty i uprzedzające o zamiarze wypowiedzenia. Z pewnością nie świadczy o tym fakt, że w odpowiedzi na pozew wskazała, iż została poinformowana o zaległościach (k. 42/2) – powołany wyżej art. 11 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wymaga bowiem spełnienia dodatkowych warunków, o których pozwana nie wspomniała. Na rozprawie 12 września 2017 r. zeznała, że nie była o zaległościach szczegółowo informowana, ponieważ nie była przez mieszkaniówkę traktowana jak najemca. Podała też, że nie jest w stanie powiedzieć, czy otrzymała wypowiedzenie stosunku najmu ze wskazaniem miesięcznego terminu uiszczenia należności czynszowych oraz że nie wie jak wyglądało jej saldo dotyczące tego mieszkania według stanu na grudzień 2014 r. (k. 121/2).

Zauważyć można, że w treści pozwu powód w ogóle nie podnosił, by wysłał do pozwanej pismo z dnia 20 listopada 2014r. czyli pismo wzywające do zapłaty zaległości i uprzedzające o zamiarze wypowiedzenia najmu a wspomniał jedynie o piśmie z 20 stycznia 2015 r. zawierającym wypowiedzenie oraz o piśmie z 6 marca 2015 r. zawierającym wezwanie do opróżnienia lokalu w związku z dokonaniem wypowiedzeniem. Do czasu zakończenia postępowania powód nie przedłożył pisma informującego o zamiarze wypowiedzenia umowy i dowodu jego doręczenia. Na zmianę tego stanowiska nie wpływa fakt, że powód wraz z apelacją przedłożył pismo z 20 listopada 2014 r. zawierające wezwanie do zapłaty (k. 159). Pomijając już fakt, że dowód ten jako spóźniony został przez Sąd Okręgowy pominięty, należy podkreślić, że powód nadal nie przedkłada dowodu doręczenia ww. pisma najemcom.

Tym samym należało przyjąć, że powód nie wykazał, że przedmiotowe pismo doręczył najemcom a więc w konsekwencji nie wykazał, że procedura wypowiedzenia najmu została skutecznie przeprowadzona.

Nie zasługują na aprobatę również zarzuty związane z naruszeniem art. 60 k.c., a stanowisko apelującego, że doszło do dorozumianego rozwiązania stosunku najmu ze S. U. na skutek jego wyprowadzki z lokalu jest błędne. Z mocy art. 680¹ §1 k.c. małżonkowie są współnajemcami, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli najem powstał w trakcie małżeństwa. Jak podnosi się w doktrynie i orzecznictwie prawo najmu wchodzi do majątku wspólnego. Rozwiązanie małżeństwa przez rozwód nie powoduje ustania wspólności tego prawa a jedynie zmianę rodzaju współwłasności. Nadal oboje małżonkowie są współnajemcami – co do zasady w częściach równych, choć niewykluczonym jest, że w sprawie o podział majątku wspólnego udziały w majątku wspólnym mogą zostać zróżnicowane. Jak wynika z zeznań pozwanej M. U., S. U. wyprowadził się z mieszkania w związku z treścią wyroku rozwodowego orzekającego dodatkowo eksmisję S. U., zabierając swoje rzeczy osobiste. W mieszkaniu nadal znajdują się rzeczy stanowiące majątek dorobkowy małżonków (tj. meble) i nic nie wskazuje na to aby został przeprowadzony podział majątku. Jak słusznie podnosi się w doktrynie (por. np. System Prawa Prywatnego) orzeczenie eksmisji na podstawie art. 58 §2 k.r.o. z lokalu będącego przedmiotem najmu oznacza pozbawienie eksmitowanego uprawnienia do zamieszkiwania w lokalu, a więc jeśli jest najemcą lub współnajemcą, podstawowego uprawnienia, jakim w stosunku najmu jest używanie rzeczy najętej. Nie traci on natomiast względem lokalu prawa podmiotowego, przysługującego mu wyłącznie (jako najemcy) albo wspólnie z inną osobą (współnajemcy), w szczególności, gdy na zasadzie małżeńskiej wspólności najmu lokalu (art. 680¹ §1 k.c.) współnajemcą jest również jego małżonek. Odrębną kwestią jest ewentualne zniesienie tej wspólności i podział prawa najmu w czasie trwania małżeństwa czy też podział po rozwodzie w trybie podziału majątku wspólnego.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że strona powodowa musi skutecznie wypowiedzieć najem również do S. U., czego chyba zresztą jest świadoma, skoro sama twierdzi, że wysłała wypowiedzenie najmu również do niego a pierwotne żądanie pozwu obejmowało także S. U.. W ocenie Sądu Okręgowego fakt, że nie było sprawy o podział majątku wspólnego małżonków U. i fakt, że w mieszkaniu nadal są wspólne rzeczy małżonków powoduje, że warunkiem skuteczności powództwa eksmisyjnego jest nie tylko dopełnienie procedury wypowiedzenia wobec obojga małżonków, ale również pozwanie obojga małżonków w jednej sprawie. Wszak celem pozwu – zgodnie z jego treścią jest – opuszczenie i opróżnienie z rzeczy spornego lokalu przez całą rodzinę U. i wydanie go do rąk powoda w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Jako gołosłowne i niewykazane należy ocenić zawarte w uzasadnieniu apelacji twierdzenie, że stosunek najmu pomiędzy powodem a S. U. ustał na podstawie §7 umowy najmu z chwilą ustania stosunku pracy. Ten aspekt sprawy nie był w ogóle przedmiotem postępowania dowodowego, ponieważ powód w piśmie z 23 stycznia 2017 r. (k.64) wyjaśnił, że w piśmie z 9 stycznia 2017 r. omyłkowo wskazał, że podstawą wypowiedzenia było ustanie stosunku pracy S. U., podczas gdy podstawą wypowiedzenia było wyłącznie istnienie zadłużenia z tytułu należności czynszowych.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w pkt 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w pkt 2 na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 13 pkt 1 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2016 r., poz. 1714).

(...)

(...)