

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Radomska-Stęplewska (spr.)

Sędziowie: Ryszard Małecki

Ewa Blumczyńska

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2021 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa G. S. i R. G.

przeciwko D. W.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powodowej – Miasta Poznań

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 28 lipca 2020 r.

sygn. akt I C 1846/19

oddala apelację.

Ryszard Małecki Małgorzata Radomska-Stęplewska Ewa Blumczyńska

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 kwietnia 2019 r. powodowie G. S. i R. G. domagali się eksmisji pozwanego D. W. z lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w P.. Nadto powodowie wniesli o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami ww. lokalu mieszkalnego, który zajmuje pozwany. Pozwany zalega powodom z zapłatą należności za ww. lokal mieszkalny w kwocie 7.451,52 zł ( na dzień 28.02.2017 r.). Z uwagi na zaległości w płatnościach czynszu powodowie wypowiedzieli pozwanemu umowę najmu i wezwali go do opuszczenia, opróżnienia i wydania ww. lokalu mieszkalnego, czego pozwany nie uczynił do dnia sporządzenia pozwu.

Pozwany w odpowiedzi na pozew przyznał, że posiada zadłużenie względem powodów, co wynika z jego długotrwałej choroby. Obecnie aktywnie poszukuje pracy, aby móc na bieżąco płacić czynsz oraz stopniowo spłacać zaległości względem nich.

Wyrokiem z dnia 28 lipca 2020 r. Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu oddalił powództwo.

W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że zaofiarowany przez powodów materiał dowodowy pozwalał na przyjęcie, że nie sprostali oni spoczywającemu na nich na podstawie art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c. ciężarowi dowodu w zakresie wykazania, że wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło stosownie do wymogów przewidzianych w art. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: u.o.p.l.). Do akt sprawy nie dołączono bowiem dokumentów świadczących o zachowaniu trybu przewidzianego w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., który jest warunkiem koniecznym do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Nie wykazano, że pozwany został uprzedzony na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego oraz, że został mu wyznaczony dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Sąd Rejonowy przyjął zatem, że pozwanemu nadal przysługuje skuteczne prawo do władania lokalem, co skutkowało uznaniem powództwa za niezasadne i jego oddaleniem.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wywiedli powodowie, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu:

- błędne ustalenie stanu faktycznego skutkującego wydaniem orzeczenia, w którym wskazano, że w niniejszej sprawie pozwany nie został poinformowany o zamiarze rozwiązania z nim umowy najmu oraz nie został zachowany wymóg jednego miesiąca udzielonego dłużnikowi do uiszczenia zaległości czynszowych, pomimo istnienia zadłużenia z tytułu zaległości w płatnościach czynszu za najem lokalu mieszkalnego,

- niewłaściwą interpretację art. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że samo doręczenie pozwu pozwanemu w sprawie o wydanie i opróżnienie lokalu mieszkalnego nie zastępuje oświadczenia wynajmującego o zamiarze rozwiązania umowy najmu z lokatorem pozostającym w zwłoce z zapłatą czynszu,

- naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że w momencie wyrokowania nie zostały spełnione przesłanki niezbędne do uwzględnienia powództwa w postaci poinformowania pozwanego o rozwiązaniu umowy najmu i braku wyznaczenia pozwanemu dodatkowego jednego miesiąca na spłatę zaległości czynszowych.

Apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez wydanie merytorycznego orzeczenia zgodnego z żądaniem pozwu, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

W zgłoszonej przez Miasto P. interwencji ubocznej po stronie powodowej z dnia 21 września 2021 r. ( k.128) interwenient uboczny wniósł o oddalenie apelacji powoda, ewentualnie w przypadku uwzględnienia apelacji i zmiany wyroku Sądu I instancji – o orzeczenie braku uprawnienia pozwanego do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Nadto Miasto P. wniosło o zasądzenie od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Odwoławczy przyjął ustalenia faktyczne i poglądy prawne Sądu I instancji jako własne. Sąd Rejonowy prawidłowo i wyczerpująco ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie, jak również wszechstronnie rozważył zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy, a dokonana jego ocena jest zgodna z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i korzysta z ochrony przewidzianej w art. 233 § 1 k.p.c.

Podkreślić trzeba, że zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów skuteczne wypowiedzenie umowy najmu z powodu zaległości płatniczych wymaga uprzedzenia lokatora na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Powodowie do akt sprawy nie złożyli natomiast pisemnego wezwania pozwanego do zapłaty zaległych i bieżących należności w terminie jednego miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu, a więc nie wykazali, że dokonali

skutecznego wypowiedzenia umowy najmu w sposób określony w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wbrew stanowisku apelujących, powyższego wymogu nie spełnia sama świadomość lokatora co do istnienia zadłużenia, ani wszczęcie wobec niego egzekucji długu czynszowego na podstawie nakazu zapłaty.

Z uwagi na to, że do pozwu dołączono jedynie niepodpisane wezwania do zapłaty skierowane do pozwanego z dnia 20 marca 2017 r. i 24 września 2018 r., nie zawierające rygору wypowiedzenia umowy najmu w razie braku zapłaty w terminie jednego miesiąca, wniesiony pozew o eksmisję na mógł stanowić skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, prowadzącego do rozwiązania stosunku najmu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Ryszard Małecki Małgorzata Radomska-Stęplewska Ewa Blumczyńska