

Sygn. akt III Ca 1855/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Hupa-Dębska (spr.)

Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Sędzia SR (del.) Barbara Konińska

Protokolant Wioletta Matysiok

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Spółki (...) Spółki Akcyjnej w B.

przeciwko R. W., F. W., M. W. i B. W.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 15 września 2014 r., sygn. akt I C 1739/14

**1. odrzuca apelację w części dotyczącej rozstrzygnięcia wydanego w stosunku do pozwanych R. W. i M. W.;**

**2. oddala apelację w pozostałej części.**

SSR (del.) Barbara Konińska SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Tomasz Tatarczyk

## UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa Spółki (...) SA w B. przeciwko R. W., M. W., B. W. i F. W. o eksmisję pozwanych z lokalu mieszkalnego powódki, położonego w R. przy ul. (...), zaskarżonym wyrokiem, zaocznym wobec B. W., Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej oddalił powództwo wobec pozwanych R. W., M. W. i B. W.. W stosunku do F. W. umorzył postępowanie wobec cofnięcia powództwa, co nie jest przedmiotem postępowania odwoławczego.

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że dnia 17 kwietnia 2008 r. (...) Spółka z o.o. w B. oraz R. W. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w R. o łącznej powierzchni użytkowej 43,46 m<sup>2</sup>. Zgodnie z umową do zamieszkiwania wspólnie z najemcą uprawnieni są M. W., F. W. i B. W.. Z tytułu używania lokalu najemca był zobowiązany uiszczać wynajmującemu czynsz w stawce 245,75 zł, płatny

z góry do 15-go dnia każdego miesiąca. Pismem z dnia 24 września 2013 r. powódka wezwała pozwanego R. W. do zapłaty zaległości czynszowych w kwocie 6.407,92 zł

w ciągu miesiąca od daty doręczenia wezwania wskazując, że w przypadku nieuregulowania należności w wyżej wymienionym terminie, umowa najmu zostanie wypowiedziana. Pismami

z dnia 13 listopada 2013 r. kierowanymi do pozwanych R. W., M. W., F. W. i B. W. powódka oświadczyła

o wypowiedzeniu umowy najmu powyższego lokalu wskazując, że okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i przypada na koniec miesiąca kalendarzowego, tj. na dzień 31 grudnia 2013 r. Jednocześnie wezwała pozwanych do zapłaty zaległości i wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy do dnia 31 grudnia 2013 r. Pozwani nie regulują opłat czynszowych za przedmiotowy lokal mieszkalny od czerwca 2012 r.

Na podstawie informacji Powiatowego Urzędu Pracy w R. z dnia 20 czerwca 2014 r. ustalił Sąd, że pozwani R. W., F. W. i B. W. nie figurują w rejestrze osób bezrobotnych i poszukujących pracy, a pozwana M. W. jest zarejestrowana w tym Urzędzie od dnia 2 października 2012 r. jako osoba bezrobotna bez prawa do zasiłku. Pozwani nie pobierają świadczeń emerytalno-rentowych z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddziału w C.. M. i R. W. korzystają z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w R., w formie zasiłku okresowego oraz celowego na dofinansowanie do zakupu żywności.

Powyższe ustalenia poczynił Sąd na podstawie niekwestionowanych i nie budzących wątpliwości dokumentów.

Doprowadziły one Sąd pierwszej instancji do przekonania o bezzasadności powództwa,

z uwagi na brak doręczenia pozwanej M. W. uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, czego dla skutecznego wypowiedzenia wymaga przepis art. 11 ust. 2 pkt 2 w związku z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Pismem z dnia 24 września 2013 r. powódka uprzedziła bowiem tylko pozwanego R. W. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczyła miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Nie wykazała powódka żadnym dokumentem, że uprzedziła o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu pozwaną M. W., która stosownie do art. 680<sup>1</sup> kc jest również stroną stosunku najmu. Zgodnie natomiast z art. 6 kc ciężar wykazania tej okoliczności spoczywał na powódce, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Nie uprzedzając o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu pozwanej M. W. i nie wyznaczając jej dodatkowego terminu na spłatę zaległości, powódka naruszyła postanowienia art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego i dokonała wypowiedzenia umowy najmu bez uprzedniego zawiadomienia współmałżonka najemcy, do czego była zobowiązana na gruncie przytoczonych przepisów. Wypowiedzenie to zdaniem Sądu Rejonowego nie wywołało zatem skutku prawnego, co czyniło powództwo nieuzasadnionym.

Z apelacją od powyższego wyroku wystąpiła pozwana, zaskarżając go w części oddalającej powództwo i zarzucając mu niezgodność ustaleń faktycznych Sądu ze zgromadzonym materiałem dowodowym przez przyjęcie, że pozwana M. W. nie została przez powódkę wezwana do zapłaty należności czynszowych i uprzedzona o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu pismem z dnia 24 września 2013 r. i w tym zakresie naruszenie przepisu art. 233 § 1 kpc oraz art. 6 kc. Nadto zarzuciła naruszenie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.

o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

w związku z art. 681<sup>1</sup> kc przez przyjęcie, że dla uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego stronie wymagane jest oddzielne pismo w stosunku do każdego małżonka będącego stroną tej umowy oraz niezastosowanie art. 36 § 1 kro w związku z art. 680<sup>1</sup> kc oraz art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego do oceny wypełnienia przez powódkę przesłanki zawiadomienia M. W. o zamiarze wypowiedzenia umowy

w trybie art. 11 cytowanej ustawy.

W oparciu o powyższe zarzuty wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez uwzględnienie powództwa wobec pozwanych R. W., M. W.

i B. W. oraz zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Wywodziła, że wezwanie do zapłaty zaległości uprzedzające o zamiarze wypowiedzenia umowy z dnia 24 września 2013 r. wprawdzie adresowane było do R. W., niemniej w swej treści skierowane było również do M. W. i pozostałych pozwanych. Wskazała, iż w odróżnieniu od samego wypowiedzenia stosunku najmu, które dla swej ważności wymaga formy pisemnej, wezwanie do zapłaty zaległości czynszowych uprzedzające

o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu winno zachować formę pisemną jedynie dla celów dowodowych, a małżonkowie obowiązani są współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym

i udzielać sobie informacji o istotnych sprawach dotyczących tego majątku.

Pozwani nie ustosunkowali się do apelacji powódki.

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

W pierwszym rzędzie zauważyć trzeba, że zaskarżony wyrok z dnia 15 września 2014 r. był wyrokiem zaocznym jedynie w stosunku do pozwanego B. W., natomiast pozwani R. i M. W. uczestniczyli w postępowaniu i wobec nich nie zapadł wyrok zaoczny. W stosunku do tych pozwanych nie znajdzie zatem zastosowania regulacja z art. 342 kpc, zgodnie z którą wyrok zaoczny sąd uzasadnia, gdy powództwo zostało oddalone w całości lub w części, a powód zażądał uzasadnienia w ciągu tygodnia od doręczenia mu wyroku, albo gdy powód, który żądania takiego nie zgłosił, wniósł apelację w przepisany terminie. Termin do złożenia wniosku o sporządzenie i doręczenie uzasadnienia wyroku zaocznego liczy się zatem odmiennie, niż w przypadku wyroków nie będących zaocznymi, bo od dnia doręczenia odpisu wyroku zaocznego, co następuje z urzędu zgodnie z art. 343 kpc. Skoro wyrok zapadły wobec pozwanych R. i M. W. nie był zaocznym, stosownie do art. 328 § 1 kpc wniosek o doręczenie tego wyroku z uzasadnieniem powinien być złożony w terminie tygodniowym od dnia ogłoszenia jego sentencji, który upływał z dniem 22 września 2014 r. Tymczasem powódka z wnioskiem o sporządzenie uzasadnienia wyroku i doręczenie odpisu wyroku z uzasadnieniem wystąpiła dopiero w dniu 26 września 2014 r. (k. 78-79), a apelację od wyroku wniosła 3 listopada 2014 r. (k. 92). Apelacja w stosunku do pozwanych R.

i M. W. została zatem wniesiona z uchybieniem terminom wskazanym w art. 369 § 1 i 2 kpc, gdyż powódka nie zgłosiła w terminie tygodniowym od ogłoszenia sentencji wyroku wniosku o doręczenie go z uzasadnieniem i termin do jej wniesienia upłynął z dniem

6 października 2014 r.

**Stosownie do art. 373 kpc w związku z art. 370 kpc apelacja powódki od wyroku z dnia 15 września 2014 r. w zakresie, w jakim odnosi się do pozwanych R. W. i M. W., podlegała zatem odrzuceniu.**

Wobec prawomocnego oddalenia powództwa w stosunku do najemców lokalu - R.

i M. W. – oddaleniu podlegała apelacja od wyroku zaocznego zapadłego przeciwko pozwanemu B. W.. Jak wynika z umowy najmu, wywodzi on prawo do zamieszkiwania w lokalu z uprawnienia rodziców, wobec których nie zaktualizował się obowiązek zwrotu rzeczy – prawomocnie orzeczono, że nie doszło do zakończenia najmu (art. 675 kc). Nie wskazała też powódka, aby żądanie eksmisji B. W. miało uzasadnienie w innych okolicznościach faktycznych lub prawnych niż te, na których opierała żądanie eksmisji R. i M. W.. Skoro zatem najem się nie zakończył, a pozwanemu przysługuje skuteczne względem powódki prawo do zamieszkiwania w jej lokalu, żądanie eksmisji pozwanego B. W. nie znajduje uzasadnienia. Orzeczenie Sądu pierwszej instancji w stosunku do tego pozwanego ostatecznie zatem odpowiada prawu, a zarzuty podniesione w apelacji okazały się nieadekwatne do ukształtowanego na skutek odrzucenia apelacji

i prawomocności rozstrzygnięcia wobec najemców stanu prawnego, toteż nie wymagają omówienia.

***Dlatego apelacja powódki w zakresie, w jakim odnosi się do pozwanego B. W. nie mogła odnieść skutku i stosownie do art. 385 kpc podlegała oddaleniu.***

SSR (del.) Barbara Konińska SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Tomasz Tatarczyk