

Sygn. akt IX Ca 458/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska (spr.)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SO Jacek Barczewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2018 r. w Olsztynie na rozprawie
sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.
z udziałem Gminy O.

przeciwko G. S. i A. S. (1)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 24 listopada 2017 r., sygn. akt X C 482/16,

zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyła wyrok zaoczny z dnia 22 marca 2016 r., sygn. akt X C 482/16 w punktach I, II i III w stosunku do pozwanych G. S. i A. S. (1) i powództwo co do nich oddala.

Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski

Sygn. akt IX Ca 458/18

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. w O. domagało się eksmisji pozwanych A. S. (2), G. S. i małoletniego A. S. (1) z lokalu położonego przy ul (...) w O. oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwani zalegali z zapłatą opłat za najem ww. lokalu, dlatego pismem z dnia 6 października 2015 r. powód wypowiedział umowę. Pozwani zajmują sporny lokal bez tytułu prawnego, a tym samym roszczenie zasługuje na uwzględnienie.

Pozwani nie zajęli żadnego stanowiska w sprawie.

Gmina O. domagała się nieprzyznania pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

Wyrokiem zaocznym z dnia 22 marca 2016 r., Sąd Rejonowy nakazał eksmisję pozwanym z lokalu położonego przy ul (...) w O., a także orzekł o braku uprawnienia pozwanym do lokalu socjalnego.

Wyrok zaoczny uprawomocnił się w stosunku do pozwanej A. S. (2), natomiast pozwani G. S. i A. S. (1) wnieśli skuteczny sprzeciw.

W sprzeciwie pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. W ocenie pozwanym, powód nie wezwał ich skutecznie do zapłaty zaległości i nie wypowiedział umowy najmu, bowiem korespondencja do pozwanym została doręczona ich nieletniemu synowi, który nie przekazał rodzicom informacji od powoda.

Wyrokiem z dnia 24 listopada 2017 r., Sąd Rejonowy w Olsztynie utrzymał wyrok zaoczny z dnia 22 marca 2016 r. w całości.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani A. S. (2) i G. S. od dnia 14 grudnia 2007 r. na podstawie umowy najmu z (...) sp. z o.o. w O. zajmowali lokal numer (...) przy ulicy (...) w O.. Wraz z nimi zamieszkiwał pozwany małoletni A. S. (1). Pismami z dnia 25 sierpnia 2015 r. powód wezwał pozwanym A. i G. S. do zapłaty zaległego czynszu. Pismem z dnia 6 października 2015 r. powód (...) sp. z o.o. w O. wypowiedziało pozwanym stosunek najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2015 r. Pomimo upływu terminu wyznaczonego na opuszczenie zajmowanego lokalu pozwani nadal go zajmują. Pozwani A. S. (2) oraz G. S. nie pozostają zarejestrowani jako osoby bezrobotne w Miejskim Urzędzie Pracy w O., nie pobierają emerytur ani rent z ZUS. Nie korzystają również ze świadczeń Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w O.. A. S. (2) i G. S. posiadają z tytułu umowy najmu zadłużenie wobec (...) sp. z o.o. w O. w kwocie 15.812,82 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu doszło najpóźniej wraz z doręczeniem pozwu (24 lutego 2016 r.) Pozwani od daty doręczenia pozwu, mogli w terminie 30 dni spłacić dług wobec powoda, a tym samym wypowiedzenie stałoby się bezskuteczne. Pozwani jednak nie dokonali spłaty, dlatego nie mogą powoływać się na nieprawidłowe wypowiedzenie umowy najmu. Pozwany G. S. nie jest osobą bezrobotną, nie pobiera emerytury lub renty i nie korzysta z pomocy społecznej, jak również nie spełnia warunków określonych przez uchwałę rady gminy. Z kolei małoletniemu A. S. (1), lokal mieszkalny - w ramach obowiązku alimentacyjnego - powinni zapewnić rodzice. Z zeznań pozwanego G. S. wynika, że sytuacja majątkowa pozwanym uległa poprawie, dlatego małoletni będzie miał zabezpieczoną sytuację mieszkaniową. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany G. S. w imieniu swoim oraz jako przedstawiciel ustawowy pozwanego A. S. (1), domagając się uchylenia wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu wskazał, że pismo zawierające wezwanie do zapłaty zaległego czynszu, zostało odebrane przez małoletniego syna, a tym samym nie zostało skutecznie doręczone pozwanym. Poza tym według Sądu Rejonowego, wezwanie do zapłaty oraz wypowiedzenie nastąpiło w tym samym dniu (24 luty 2016 r.). Tymczasem powód najpierw powinien poinformować o zaległości, a dopiero - po bezskutecznym upływie 30 dniowego terminu - wypowiedzieć umowę najmu. Z tego też względu, procedura wypowiedzenia umowy nie została zachowana. Na końcu wyjaśnił, że cały dług wobec powoda został uregulowany.

W odpowiedzi powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanym kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Kontrola instancyjna doprowadziła Sąd II instancji do przekonania, że strona powodowa nie dopełniła czynności przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, koniecznych do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 2 tego aktu prawnego, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej 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.

W piśmie z dnia 24 sierpnia 2015 r., powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 5.304,93 zł z tytułu zaległego czynszu i innych opłat za używanie zajmowanego lokalu. Jednocześnie powód poinformował pozwanych, że w przypadku nieuregulowania powyższego zadłużenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania najem zostanie wypowiedziany stosownie do ww. przepisu (k. 20).

Jednakże powyższe pismo zostało odebrane przez A. S. (1) - 14- letniego wówczas syna najemców (k. 21v).

Pozwany G. S. w toku procesu konsekwentnie wskazywał, że małoletni syn nie przekazał mu przesyłki zawierającej oświadczenie powoda o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu.

Zgodnie z art. 138 § 1 k.p.c., jeżeli doręczający nie zastanie adresata w mieszkaniu, może doręczyć pismo sądowe dorosłemu domownikowi, a gdyby go nie było - administracji domu, dozorczy domu lub sołtysowi, jeżeli osoby te nie są przeciwnikami adresata w sprawie i podjęły się oddania mu pisma.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że dorosły w rozumieniu art. 138 § 1 k.p.c. oznacza osobę pełnoletnią (postanowienie Sądu Apelacyjnego z dnia 30 października 2003 r., I ACa 523/03, Lex nr 82526).

Należy jednak zwrócić uwagę, że powyższa regulacja dotyczy doręczania przesyłek sądowych, a nie przesyłek zawierających oświadczenia maerialnoprawne stron danego stosunku prawnego. W rozpatrywanym przypadku, zastosowanie znajduje więc art. 61 § 1 k.c. (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 marca 2018 r., II CNP 55/17, Legalis 1770814).

Zgodnie z treścią tego przepisu, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.

Dowód takiego faktu obciąża tego, kto ze złożenia oświadczenia woli wywodzi skutki prawne (a zatem przeważnie składającego oświadczenie). Nadanie listu poleconego (przesyłki rejestrowanej) obejmującego oświadczenie woli pozwala przyjąć w drodze domniemania faktycznego, że jego adresat mógł zapoznać się z jego treścią, co nie wyklucza, oczywiście, dowodzenia, że w konkretnym przypadku było inaczej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2010 r., II CSK 454/09, Legalis 223290).

Pozwani A. S. (2) i G. S. zgodnie podali, że ich małoletni syn nie przekazał im przesyłki zawierającej oświadczenie powoda. W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie nie doszło do skutecznego wyznaczenia dodatkowego 30- dniowego terminu do zapłaty należności oraz uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy.

Wniesienie pozwu o nakazanie opróżnienia lokalu uznawane jest powszechnie za wyraz zamiaru rozwiązania umowy najmu, stąd też doręczenie takiego pozwu może zastępować oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie może jednak skutecznie zastąpić dodatkowego wezwania do zapłaty należności, nie zawiera bowiem określenia dodatkowego miesięcznego terminu, a nadto wówczas nadal brak byłoby skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu, skoro oświadczenie o wypowiedzeniu musi być skutkiem takiego wezwania do zapłaty i następować po nim.

Ustawa o ochronie praw lokatorów uzależnia skuteczność wypowiedzenia stosunku prawnego z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 od uprzedniego upomnienia lokatora przez właściciela. Upomnienie w formie pisemnej pod rygorem nieważności musi być złożone w sposób umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią (art. 61

§ 1 k.c.). Dopiero po upływie czasu koniecznego na dojście upomnienia do lokatora i dostosowanie jego zachowania do stanu zgodnego z treścią upomnienia właściciel może dokonać skutecznego wypowiedzenia.

W warunkach niniejszej sprawy, powód nie wykazał, że upomnienie doszło do wiadomości pozwanych w taki sposób, aby mogli zapoznać się z jego treścią. Oznacza to, że wypowiedzenie umowy najmu - wobec niezachowania wymogów ww. aktu prawnego - było bezskuteczne.

Wobec przedstawionych argumentów, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił wyrok zaoczny z dnia 22 marca 2016 r., sygn. akt X C 482/16 w pkt I, II, III w stosunku do pozwanych G. S. i A. S. (1) i powództwo w stosunku do nich oddalił.

Na marginesie wskazać należy, że Sąd I instancji błędnie nie przyznał małoletniemu A. S. (1) prawa do lokalu socjalnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 pkt 2 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec małoletniego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą.

Oznacza to, że małoletniemu przyznaje się zawsze prawo do lokalu socjalnego, chyba że jego przedstawiciele ustawowi są w stanie zapewnić mu inny lokal mieszkalny. Taka okoliczność w niniejszej sprawie nie wystąpiła, a więc postępowanie Sądu Rejonowego było oczywiście błędne. Prawo do lokalu socjalnego należało się również G. S., jako osobie sprawującej opiekę nad małoletnim synem.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski