

Sygn. akt VI Ca 1045/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Zielonej Górze VI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **Sędzia Arkadiusz Opala**

Sędziowie : **Sędzia Sławomir Kaczanowski**

Sędzia Monika Zych Anastasow

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2020 roku w Zielonej Górze

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W.

przeciwko U. O.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Zielonej Górze z dnia 14 października 2019 r. sygn. akt I C 1114/18.

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zielonej Górze, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sędzia S. K. Sędzia A. O. Sędzia M. Z.-A.

Sygn. akt VI Ca 1045/19

UZASADNIENIE

Apelacja strony powodowej okazała się zasadna.

Sąd Rejonowy zupełnie dowolnie przyjął, że strona powodowa nie oparła swojego żądania o kwestie związane z zaległościami w czynszu, gdyż pozwana uregulowała całe zaległości. Powód w uzasadnieniu do pozwu wyraźnie przecież wskazał, że wezwał pozwaną do zapłaty zaległego czynszu najmu oraz kosztów związanych z korzystaniem najmowanego lokalu mieszkalnego w wysokości 8.969,68 zł, wyznaczając pozwanej dodatkowy miesięczny okres na wpłatę całej wskazanej kwoty, a pozwana w wyznaczonym terminie nie uiściła zaległości. Co więcej, Sąd Rejonowy odnosząc się do treści pozwu sam podniósł, że w oświadczeniu o rozwiązaniu umowy najmu, powód jako podstawę prawną obok art 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2019.1182 j.t.), podał także art 11 ust. 2 pkt 2 tej ustawy. Kolejno należy wskazać, że w uzasadnieniu do pozwu powód argumentował, iż przyczyną wypowiedzenia najmu pozwanej jest obok rażącego zakłócania przez pozwaną bezpieczeństwa, spokoju i porządku także zwłoka w zapłacie czynszu i kosztów związanych z korzystaniem z ww. lokalu mieszkalnego co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo wyznaczenia w piśmie z dnia 24 lipca 2017 roku dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty (na dzień pisma z dnia

24 lipca 2017 roku - zwłoka w zapłacie za 8 miesięcznych okresów rozliczeniowych), który to dodatkowy miesięczny termin do zapłaty upłynął bezskutecznie w dniu 27 sierpnia 2017 roku.

Na te okoliczności powoływał się powód, powinny więc być bezsprzecznie brane przez Sąd pod uwagę przy rozpoznawaniu sprawy.

Tym samym Sąd zignorował fakt, że jako podstawę faktyczną pozwu wskazano także istnienie zaległości pozwanej z czynszem, wezwanie jej do ich uregulowania z dodatkowym miesięcznym terminem, ostatecznie zaś samo wypowiedzenie umowy najmu. Powyższe uzasadniało zaś rozważenie zastosowania w niniejszej sprawie art 11 ust. 2 pkt 2 omawianej ustawy.

Sąd dowolnie przyjął, że skoro do spłaty zaległości doszło przed wniesieniem powództwa, kwestia nieuiszczenia przez pozwaną opłat w przeszłości nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i nie stanowi podstawy faktycznej powództwa. Stanowisko takie jest całkowicie błędne. Nawet gdyby bowiem przyjąć, że w niniejszej sprawie nie zaszyły przesłanki do wypowiedzenia umowy z art. 11 ust. 2 pkt 2, Sąd nie był uprawniony zadecydować, że przepis ten nie stanowi podstawy żądania pozwu.

Ponadto stanowisko Sądu stoi w sprzeczności z treścią 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 (Dz.U.2019.1182 j.t.). Zgodnie z powołanym przepisem, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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. Zdaniem Sądu, już tylko z literalnego brzmienia tego przepisu wynika, że wypowiedzieć umowę najmu można w wypadku, kiedy wynajmujący nie uiści zaległości w dodatkowym, miesięcznym terminie. Ponadto wykładnię literalną potwierdza także wykładnia celowościowa – jeżeli zajmujący lokal mógłby zignorować wyznaczony mu miesięczny termin, ochrona właściciela byłaby iluzoryczna – zdany byłby na to, że w bliżej nieokreślonym terminie wynajmujący zechce mu zaległości zapłacić, bądź nie. Po to wyznacza się dodatkowy termin, aby po jego upływie właściciel mógł wypowiedzieć umowę najmu i doprowadzić do ochrony swego interesu prawnego. Odmienne interpretowanie omawianego przepisu jest całkowicie dowolne, sprzeczne z założeniem racjonalnego ustawodawcy, ponadto stojące w opozycji z jednolitym stanowiskiem orzecznictwa i doktryny. Co już zostało wyrażone w dotychczasowych rozważaniach, Sąd popiera stanowisko, zgodnie z którym uprawnienie właściciela do wypowiedzenia zachowuje aktualność w razie zapłaty jedynie części należności lub zapłaty całości, lecz po upływie dodatkowego terminu (por. Zdun-Załęska Katarzyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, LEX nr 9004).

Sąd przy tym wskazuje, że o ile w przypadku innych przyczyn wypowiedzenia najmu, przecięty obywatel może nie orientować się w treści obowiązujących norm prawnych, o tyle przy istnieniu zaległości czynszowych w świadomości społecznej oczywistym jest, że brak ich uregulowania w wysokim stopniu prawdopodobieństwa prowadzi do zakończenia stosunku najmu, w drodze wypowiedzenia. Przesądza o tym powszechnie znany fakt, że najem ma charakter odpłatny, a nadto zadłużenie czynszowe to najczęstsza przyczyna utraty prawa najmu. Stosowanie wykładni popierającej interes wynajmującego, który i tak jest mocno chroniony przez przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, stanowiłoby bezzasadne naruszenie praw właścicieli.

W tym miejscu należy podkreślić, że każda z przesłanek określonych w art. 11 omawianej ustawy jest samodzielna i wystarczająca do wypowiedzenia stosunku prawnego lokatorowi. Tym samym, Sąd nie zbadał jednej z podstaw prawnych przedmiotowego powództwa, ograniczając swoje rozważania jedynie do oceny zasadności zastosowania art. 11 ust. 2 pkt 1. Powyższe w konsekwencji doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy.

W orzecznictwie przyjmuje się, iż nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji wprawdzie odnosi się do tego co było przedmiotem sprawy, ale opiera się na innej podstawie faktycznej

i prawnej niż zgłoszona w pozwie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2012 r., III SZ 3/12, nie publ. oraz z dnia 15 maja 2014 r., II CZ 17/14, nie publ.). W ocenie Sądu, odnosi się do także do sytuacji, w której Sąd nie odniósł się do całej podstawy faktycznej i prawnej zgłoszonej w pozwie, gdyż w następstwie takiego uchybienia dochodzi do niezbadania istotnej podstawy żądania pozwu. Rozpoznanie istoty sprawy ma zaś miejsce wtedy, gdy sąd wydaje wyrok stanowiący odpowiedź na żądanie powoda. Oceny, czy sąd rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu (odwołania) i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2001 r., II UKN 581/00, LEX nr 567859 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2002 r., I PKN 482/01, LEX nr 577445). Pominięcie jednej z podstaw dochodzonego roszczenia stanowi zaś brak odpowiedzi Sądu na żądanie pozwu.

Za uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania przemawia okoliczność, że co do zasady każde postępowanie jest dwuinstancyjne, zatem każda z podstaw faktycznych i prawnych powództwa powinna być przedmiotem oceny (w wypadku wniesienia środka zaskarżenia) przez Sądy obu instancji. Wydanie w niniejszej sprawie merytorycznego orzeczenia co do żądania apelującego, pozbawiłoby strony instancyjnej kontroli orzeczenia w zakresie oceny art. 11 ust. 2 pkt 2 jako ewentualnej podstawy roszczenia.

Po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, Sąd powinien dokonać oceny zasadności roszczenia powoda również w świetle art. 11 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy.

Z uwagi na powyższe, Sąd na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. orzekł jak w pkt 1 wyroku.

Sędzia M. Z. - A. Sędzia A. O. Sędzia S. K.