

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym, częściowo zaocznym wyrokiem z dnia 11 grudnia 2013 r. w sprawie z powództwa Miasta Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. przeciwko pozwanym K. J. i T. J. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w punkcie 1. oddalił powództwo o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, a w punkcie 2. stwierdził, że wyrok jest zaoczny w stosunku do pozwanego T. J..

Od powyższego orzeczenia apelację wniósł powód, skarżąc je w całości i zarzucając naruszenie:

- art. 6 k.c. przez brak uznania za udowodnione okoliczności faktycznych stanowiących podstawę żądania pozwu,
- art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz § 8 ust. 3 pkt 1.b umowy najmu z dnia 4 stycznia 2002 r. przez ustalenie, że pozwani mimo skutecznego rozwiązania umowy najmu nie mają obowiązku opuścić i opróżnić lokalu nr (...) przy ul. (...),
- art. 505<sup>9</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie za udowodnione twierdzeń pozwanej na rozprawie w dniu 11 grudnia 2013 r., mimo że nie przedstawiła żadnych dokumentów, które potwierdzałyby sytuację materialną i zdrowotną pozwanych.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości poprzez nakazanie pozwanym opuszczenia i opróżnienia lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, zaś ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Na terminie rozprawy apelacyjnej pozwana K. J. wniosła o oddalenie apelacji.

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

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Przytoczone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku motywy tej oceny nie wykazują nieprawidłowości w rozumowaniu, błędów logicznych bądź też niezgodności z doświadczeniem życiowym. Z tego względu Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, a w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści niniejszego uzasadnienia. Niniejsza sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym i z tego względu zgodnie z przepisem art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c., jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku tego sądu powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Zarzuty apelacji sprowadzają się w zasadzie do kwestionowania stanowiska Sądu I instancji, zgodnie z którym powód nie dokonał wypowiedzenia umowy najmu zawartej z pozwanymi w sposób prawidłowy. Ostatecznie zatem pozwanym przysługuje skuteczne wobec powoda prawo do władania spornym lokalem wynikające ze wskazanej umowy najmu, co stoi na przeszkodzie uwzględnieniu zgłoszonego w pozwie roszczenia o nakazanie opróżnienia lokalu.

W ocenie Sądu odwoławczego stanowisko to jest trafne. Myli się bowiem apelujący wskazując, że skutek skierowania monitu ostatecznego z dnia 29 kwietnia 2009 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty zadłużenia czynszowego. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji pismo to zostało zaadresowane i odebrane jedynie przez pozwaną K. J. (k. 16), a nie przez T. J., który także zawarł umowę najmu z powodem (k. 18-19). Nie ma także racji apelujący podnosząc, że skutek wypowiedzenia umowy najmu z dnia 10 marca 2010 r. umowa ta została rozwiązana, a zatem pozwani nie posiadają tytułu prawnego do władania wskazanym lokalem. Pismo zawierające oświadczenie powoda zostało

bowiem skierowane jedynie do K. J. (k. 20), a nie również do T. J., co nie pozwala uznać, że powód wypowiedział umowę najmu w stosunku do wszystkich pozwanych. Oświadczenia złożone tylko wobec jednej z osób występujących po stronie najemców nie mogą bowiem odnosić skutku również wobec pozostałych najemców. Nie sposób zatem uznać, że również T. J. jako współnajemca został wezwany do uregulowania zaległych należności i zostało wobec niego złożone oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu. Słusznie zatem Sąd I instancji zauważył, że powód nie wypowiedział umowy najmu wobec wszystkich pozwanych, a to wobec niespełnienia przesłanek warunkujących skuteczność dokonania wypowiedzenia, ujętych w 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 (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150). Powód nie uprzedził wszystkich pozwanych o zamiarze dokonania wypowiedzenia zawartej z nimi umowy najmu, nie wyznaczył im dodatkowego terminu na uregulowanie zaległości czynszowych i nie dokonał skutecznego wypowiedzenia tejże umowy.

Niezasadny okazał się również zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia przepisów postępowania poprzez oddalenie powództwa, mimo że pozwani w toku postępowania pierwszoinstancyjnego nie zakwestionowali skuteczności rozwiązania umowy najmu. W tym względzie przypomnienia wymaga, że w procesie cywilnym strony zobowiązane są do przedstawienia wszelkich twierdzeń i dowodów na ich poparcie, z których wywodzą swe roszczenie lub zarzuty przeciwko zgłoszonemu roszczeniu. Rzeczą zaś sądu rozpatrującego sprawę jest dokonanie oceny prawnej zdarzeń przedstawionych i odpowiednio udowodnionych przez strony, w tym skutków prawnych dokonanych przez nich czynności prawnych. Taka też sytuacja ma miejsce w rozpoznawanej sprawie, w której Sąd I instancji na podstawie dokumentów przedstawionych przez stronę powodową prawidłowo z urzędu zastosował prawo materialne i dokonał oceny skuteczności oświadczenia powoda o wypowiedzeniu umowy najmu w świetle art. 672 k.c. i art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Nietrafny jest także zarzut naruszenia art. 505<sup>9</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie za udowodnione twierdzeń pozwanej na rozprawie w dniu 11 grudnia 2013 r. Apelujący podkreślił, że K. J. nie przedstawiła żadnych dokumentów, które potwierdzałyby sytuację materialną i zdrowotną pozwanych. Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia powyższe okoliczności nie stały się elementem ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego sprawy i nie stanowiły również podstawy rozstrzygnięcia zawartego w kwestionowanym wyroku.

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