

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem zaocznym z dnia 21 października 2016 roku, sygn. akt I C 778/16, w sprawie z powództwa W. S. i J. S. przeciwko K. G., o opróżnienie lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny - oddalił powództwo.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd meriti wskazał, że pozwem z dnia 25 sierpnia 2016 roku powodowie W. S. i J. S. wystąpili przeciwko K. G. o nakazanie jej opróżnienia lokalu mieszkalnego numer 10a położonego w Ł. w budynku przy ul. (...), powołując się na wypowiedzenie umowy najmu z uwagi na istniejące zaległości czynszowe.

W piśmie z dnia 4 października 2016 roku swoje przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej zgłosiła Gmina Ł., która zakwestionowała skuteczność rozwiązania umowy najmu z uwagi na to, że strona powodowa nie udowodniła doręczenia pozwanej pisma zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, a uprzednie wezwanie do uregulowania zaległości czynszowych nie zawierało uprzedzenia o zamiarze rozwiązania umowy najmu w przypadku nieuregulowania należności w wyznaczonym terminie.

**Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco :**

Pozwana K. G. w dniu 26 marca 2003 roku zawarła umowę najmu lokalu nr 10a położonego w Ł. przy ul. (...). Począwszy od dnia 1 maja 2009 roku miesięczny czynsz wynosił 371, 60 zł. Od dnia 3 kwietnia 2014 roku powodowie są właścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oraz budynku mieszkalnego, wraz ze znajdującym się w nim niewyodrębnionym lokalem mieszkalnym nr 10a. Pismem z dnia 1 sierpnia 2014 roku, doręczonym pozwanej w dniu 4 sierpnia 2014 roku pozwana została wezwana do zapłaty zaległego czynszu w kwocie 1.597,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Pozwana została pouczone, że w przypadku nieuregulowania zadłużenia w wyznaczonym terminie zostanie przeciwko niej wszczęte postępowanie mające na celu eksmisję z zajmowanego lokalu. W piśmie tym nie zawarto natomiast uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. W piśmie z dnia 25 września 2014 roku sformułowano oświadczenie o wypowiedzeniu pozwanej umowy najmu lokalu, w którym wskazano, że okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i upłynie z dniem 31 października 2014 roku. Wypowiedzenie umowy nie zostało pozwanej doręczone.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo o eksmisję jako niezasadne podlega oddaleniu. Wskazał, że podstawę żądania pozwu stanowi art. 222 § 1 k.c., który stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Sąd Rejonowy argumentował, że przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości w opłacaniu przez najemcę czynszu i innych należności za lokal określone są przepisami art. 11 ust. 1, art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610). Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić, zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 cyt. ustawy).

Sąd meriti podkreślił, że w przedmiotowej sprawie pozwana została wezwana do zapłaty i wyznaczono jej miesięczny termin do zapłaty należności, niemniej jednak nie znalazło się w nim uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu. Samo zaś wypowiedzenie umowy jest również nieskuteczne, ponieważ powodowie nie wykazali, że zostało

ono pozwanej doręczone. W ocenie Sądu I instancji doręczenie pozwanej odpisu pozwu może co do zasady zostać potraktowane jak wypowiedzenie umowy najmu, tym niemniej nie zastępuje wcześniejszego uprzedzenia najemcy o samym zamiarze wypowiedzenia. Sąd argumentował dalej, że w dacie zamknięcia rozprawy nie upłynął również termin wypowiedzenia mogącego wynikać z doręczenia odpisu pozwu, które nastąpiło w trybie zastępczym (przez awizo) dopiero z dniem 26 września 2016 roku. W ocenie Sądu Rejonowego roszczenie o eksmisję jest w okolicznościach sprawy usprawiedliwione o tyle, że pozwana nie reguluje opłat za korzystanie z lokalu. Tym niemniej doprowadzenie do opróżnienia lokalu przez tę osobę wymaga spełnienia i udokumentowania ściśle określonych w ustawie przesłanek i należytego przygotowania się do wytoczenia powództwa, czego powodowie zaniechali.

Biorąc pod uwagę fakt, że pozwana nie stawiała się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę, nie zajęła merytorycznego stanowiska Sąd Rejonowy wydał wyrok zaoczny, oddalający powództwo z przyczyn wyżej wskazanych.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając orzeczenie w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji czynienie ustaleń w zakresie istotnych okoliczności sprawy w sposób sprzeczny z zebrany materiał dowodowy, z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego, poprzez przyjęcie, że powodowie w wezwaniu do zapłaty z dnia 1 sierpnia 2014 roku nie uprzedzili pozwanej o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, pomimo iż przedmiotowe wezwanie zawierało pouczenie, iż w przypadku nieuiszczenia zaległości w opłatach za zajmowany przez nią lokal zostanie wszczęte przeciwko niej postępowanie mające na celu eksmisję jej z zajmowanego lokalu, które jest równoznaczne z zamiarem wypowiedzenia umowy najmu lokalu;

2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 65 k.c. poprzez jego niezastosowanie i niedokonanie wykładni oświadczenia wiedzy powodów zawartej w wezwaniu do zapłaty, pouczającego pozwaną, iż w przypadku nieuregulowania przez nią zadłużenia w wyznaczonym terminie zostanie przeciwko niej wszczęte postępowanie mające na celu eksmisję z zajmowanego lokalu, a w konsekwencji przyjęcie, że powodowie nie uprzedzili pozwanej o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie wobec pozwanej obowiązku opuszczenia oraz opróżnienia wraz z mieniem lokalu nr 10a znajdującego się w nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł..

Nadto powodowie wnieśli o dopuszczenie oraz przeprowadzenie dowodu z kserokopii potwierdzenia odbioru wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, podpisanego własnoręcznie przez pozwaną - na okoliczność prawidłowego wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego nr 10a znajdującego się przy ulicy (...) w Ł. przez powodów, woli strony powodowej wypowiedzenia umowy najmu w/w lokalu. Apelujący wskazali, że przedstawienie tego dowodu nie było możliwe na wcześniejszym etapie postępowania, ze względu na fakt, iż potwierdzenie odbioru wypowiedzenia zostało odnalezione przez powodów dopiero po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji.

W odpowiedzi na apelację interwenient uboczny – Miasto Ł. wniósł o oddalenie apelacji.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 5 kwietnia 2017 roku pełnomocnik powodów poparł apelację, zaś pozwana pozostawiła do uznania Sądu apelację wywiedzioną przez powodów.

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

Na gruncie obowiązującego kodeksu postępowania cywilnego wyrażono pogląd, że jeżeli chodzi o zarzuty apelacji, to należałoby przyjąć, że są to przesłanki (przyczyny), na których jest oparty wniosek o zmianę lub uchylenie orzeczenia (T. Ereciński, *Apelacja w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2009, s. 77 i n. oraz (w:) Kodeks postępowania cywilnego..., t. 2, red. T. Ereciński, s. 90 i n.; T. Misiuk-Jodłowska (w:) J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapiere, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2007, s. 477). W postępowaniu apelacyjnym skarżący

ma pełną swobodę w przedstawianiu zarzutów apelacyjnych i może powoływać się na wszelkie powody zaskarżenia, które uważa za pożądane i odpowiednie z punktu widzenia swojego interesu; jedyne ograniczenie stanowią granice kompetencyjne sądu drugiej instancji. W praktyce chodzi o zarzuty związane z uchybieniami, których - w ocenie skarżącego - dopuścił się sąd pierwszej instancji w postępowaniu lub przy rozstrzygnięciu sprawy. Rozróżnienie to nawiązuje do tradycyjnego podziału błędów sądu na błędy proceduralne i błędy orzeczenia związane z niewłaściwym zastosowaniem prawa materialnego. Pierwsze z nich związane są z postępowaniem sądu wbrew przepisom prawa procesowego; mogą one powstawać przez cały czas rozpoznawania sprawy. Przy ich rozpatrywaniu - podobnie zresztą jak w odniesieniu do błędów z drugiej grupy - należy zawsze wyjaśnić, czy cechują się one kauzalnością. Inaczej mówiąc, należy stwierdzić istnienie związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia, poza wypadkami naruszenia przepisów proceduralnych skutkujących nieważnością postępowania.

Zgodnie z dyspozycją art. 382 k.p.c. Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Postępowanie apelacyjne ma merytoryczny charakter i jest dalszym ciągiem postępowania rozpoczętego przed sądem pierwszej instancji. Zgodnie z treścią art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Rozważając zakres kognicji sądu odwoławczego, Sąd Najwyższy stwierdził, iż sformułowanie „w granicach apelacji” wskazane w tym przepisie oznacza, iż sąd drugiej instancji między innymi rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, dokonuje własnych ustaleń faktycznych, prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestaje na materiale zebranym w pierwszej instancji, ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji oraz kontroluje poprawność postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając związanym zarzutami przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne, ale biorąc z urzędu pod uwagę nieważność postępowania, orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07, OSN 2008/6/55.). Dodatkowo należy wskazać, iż dokonane przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, sąd drugiej instancji może podzielić i uznać za własne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1998 r., sygn. akt II CKN 923/97, OSNC 1999/3/60). Może również zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania orzeczenia sądu I instancji, i to zarówno po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, jak i bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów Izby Cywilnej z dnia 23 marca 1999 r., sygn. akt III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7–8, poz. 124). Dokonanie własnych ustaleń faktycznych pozwala sądowi drugiej instancji na określenie właściwej podstawy prawnej rozstrzygnięcia, tj. wybór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnię i dokonanie subsumcji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2013 r., sygn. akt I CSK 509/12, LEX nr 1353054).

Apelacja powodów nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom apelacji ponowna analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a także zarzutów podniesionych w apelacji prowadzi zdaniem Sądu Okręgowego do wniosku, iż zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia Sądu I instancji co do opisanego przezeń stanu faktycznego, jak też podziela ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego. Sąd I instancji dokonał również trafnej interpretacji przepisów mających zastosowanie w niniejszej sprawie. Powyższe czyni zbytecznym ponowne przytaczanie ustaleń oraz szczegółowych rozważań zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 listopada 1998 r., sygn. I PKN 339/98).

Zdaniem Sądu Okręgowego - Sąd Rejonowy nie dopuścił się przy ocenie dowodów naruszenia zasad wynikających z przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem sąd pierwszej instancji musi ocenić wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego a zatem, jak

podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., (...) 632/98, OSNAPiUS 2000, Nr 10, poz. 382).

Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, zgodnie z którymi sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, Nr 10, poz. 200; z dnia 29 października 1996 r. w sprawie III CKN 8/86 (OSNC 1997/3/30). Ustalenia faktyczne w oparciu o tak ocenione dowody nie mogą wykazywać błędów tak faktycznych tzn. nie mogą być sprzeczne z treścią dowodów, jak i logicznych (błędności rozumowania i wnioskowania). Z kolei podstawę wyroku może stanowić tylko całokształt okoliczności przedstawionych w toku rozprawy głównej i istniejących w chwili jej zamknięcia. Na aprobatę zasługuje pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 27 kwietnia 2006 roku w sprawie I ACa 1303/05 (LEX nr 214251), iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c., wymaga wykazania, że sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Zdaniem Sądu Okręgowego materiał dowodowy został zanalizowany wszechstronnie i z ustalonych faktów Sąd meriti wysnuł prawidłowe wnioski, prowadzące w konsekwencji do uznania powództwa za bezzasadne. Sąd Rejonowy starannie zebrał i szczegółowo rozważył wszystkie dowody oraz ocenił je w sposób nienaruszający swobodnej oceny dowodów, uwzględniając w ramach tejże oceny zasady logiki i wskazania doświadczenia życiowego. Wobec tego nie sposób jest podważać adekwatności dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń do treści przeprowadzonych dowodów. Przedstawienie zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać na wskazaniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, ustalonego przez nią na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, posługując się argumentami jurydycznymi, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył ustanowione w art. 233 § 1 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8/139, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, OSNC 2000/10/189, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2002 r., II CKN 817/00 - nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2003 r., I CKN 160/01 - nie publ.).

W świetle powyższych rozważań nie sposób, więc podzielić zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w sposób i w okolicznościach zarzucanych przez skarżących.

W ocenie Sądu Okręgowego również zarzut dotyczący wadliwej analizy prawnej zgłoszonego roszczenia w aspekcie przepisów kodeksu cywilnego (art. 65 k.c.) nie może się ostać. Skarżący zarzucają niedokonanie przez Sąd Rejonowy wykładni oświadczenia powodów zawartego w wezwaniu do zapłaty. Zdaniem skarżących powodowie jasno wskazali, że zamierzają w przypadku nieuregulowania przez pozwaną należności za używanie lokalu wszcząć przeciwko niej postępowanie egzekucyjne mające na celu eksmisję jej z zajmowanego lokalu, zatem takie sformułowanie oznacza, że gdyby powodowie skierowali do pozwanej wezwanie z innym zamiarem niż uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy to użyłoby innych sformułowań.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem apelujących.

Przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zaległości w opłacaniu przez najemcę czynszu i innych należności za lokal określone są przepisami art. 11 ust. 1, art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610). Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego

może nastąpić, zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt. 2 ustawy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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. Natomiast wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia (art. 11 ust. 1 ustawy).

W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób uznać, że pismo powodów z dnia 1 sierpnia 2014 roku, zawierające wezwanie do uregulowania zaległości czynszowych, spełnia wymogi uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, z tego powodu, iż zawiera informację, że „w przypadku nieuregulowania zadłużenia w wyznaczonym terminie, pomimo otrzymanego upomnienia, zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne, mające na celu eksmisję Panią z zajmowanego lokalu mieszkalnego” (k. 24).

Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (...) dotyczące przyczyn i trybu rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego mają charakter bezwzględnie obowiązujący i stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego. Ich celem jest wskazanie lokatorowi w sposób jednoznaczny konsekwencji dalszego zalegania z opłatami za lokal tj. utraty tytułu prawnego do lokalu. Oczywistym jest więc, że nie jest to równoznaczne, jak podnoszą apelujący, z wszczęciem postępowania egzekucyjnego. Nie można przy tym tracić z pola widzenia celu wprowadzenia przez ustawodawcę trybu wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Celem było bowiem wzmocnienie trwałości stosunku najmu takich lokali, a w konsekwencji poziomu ochrony najemców. Podkreślić też trzeba, że profesjonalny zarządca nieruchomości winien dołożyć należytej staranności w zakresie przestrzegania trybu wprowadzonego przez ustawodawcę, w tym staranności w sposobie redagowania pism, które winny być jednoznaczne i odpowiadające wymogom ustawy. Natomiast nawet pismo wypowiadające umowę najmu nie odpowiadało wymogom ustawowym – nie zawierało bowiem przyczyny wypowiedzenia (k. 25).

Odnosząc się do ponownego wdrożenia przez powodów trybu wypowiedzenia pozwanej umowy najmu, w tym do wezwania do zapłaty z dnia 30 listopada 2016 roku, zawierającego uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego (k. 68-69) oraz do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 11 stycznia 2017 roku (k. 73) należy podkreślić, że dokumenty te pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, z przyczyn wskazanych poniżej.

W orzecznictwie podkreśla się, że choć apelacja zmierza do ponownego rozpoznania sprawy, a nie tylko do sprawdzenia wyroku na tle materiału procesowego, którym dysponował Sąd I instancji, to jednak postępowanie apelacyjne zawiera pewne ograniczenia w porównaniu z postępowaniem przed sądem niższej instancji. Przedmiotem procesu przed sądem odwoławczym może być bowiem w całości lub części tylko to, co było przedmiotem procesu przed I instancją albo to, co się z nim stało do chwili zamknięcia rozprawy w tej instancji. Dlatego też w II instancji nie można rozszerzać żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Zmiana powództwa jest zatem dopuszczalna tylko przed sądem I instancji (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 15 lutego 2012 r. I ACa 34/12, LEX nr 1171324).

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy. Pojęcie "stan rzeczy" oznacza okoliczności faktyczne ustalone przed zamknięciem rozprawy oraz stan prawny, to jest obowiązujące przepisy, które mogą stanowić podstawę rozstrzygnięcia.

Na etapie postępowania apelacyjnego niedopuszczalne jest dokonywanie zmiany powództwa, czy to poprzez zmianę podstawy faktycznej dochodzonych pierwotnie roszczeń, czy też inaczej, przez wyeksponowanie nowego uzasadnienia zgłoszonego żądania, wynikającego z powołania się na przesłanki innego przepisu prawa materialnego, wskazanego jako nowa podstawa materialnoprawna dochodzonego roszczenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 maja 2013r., I ACa 121/13, LEX nr 1400474).

Tymczasem powodowie wdrażając już po wydaniu orzeczenia przez Sąd I instancji tryb wypowiedzenia pozwanej umowy najmu poprzez ponowne wezwanie do zapłaty (zawierające uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia

stosunku prawnego) oraz poprzez ponowne wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego (ze wskazaniem przyczyny wypowiedzenia) podjęli faktycznie próbę zmiany podstawy faktycznej dochodzonego roszczenia – co jest niedopuszczalne.

Sąd Okręgowy pominął złożony w apelacji wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z kserokopii potwierdzenia odbioru wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego, podpisanego własnoręcznie przez pozwaną.

Zgodnie z art. 381 k.p.c., sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania tych dowodów wynika później. Przepis art. 381 k.p.c. ograniczając "prawo nowości" potwierdza zasadę, aktualną w systemie apelacji pełnej, koncentracji materiału procesowego przed sądem I instancji. Uwzględnienie nowych okoliczności faktycznych i dowodów pozostawione zostało uznaniu sądu odwoławczego, który decyzję w tym zakresie podejmuje z uwzględnieniem wszystkich okoliczności sprawy. Jak wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, strona wnioskująca o przeprowadzenie dowodów w postępowaniu apelacyjnym powinna wykazać istnienie przyczyn określonych w art. 381 k.p.c., usprawiedliwiających ich powołanie dopiero przed sądem drugiej instancji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1998 r., I CKN 678/97).

Skarżący wskazali, że przedstawienie tego dowodu nie było możliwe na wcześniejszym etapie postępowania, ze względu na fakt, iż potwierdzenie odbioru wypowiedzenia zostało odnalezione przez powodów dopiero po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji. Zważywszy na zawinione opóźnienie powodów w złożeniu potwierdzenia odbioru wypowiedzenia umowy najmu przez pozwaną, Sąd Okręgowy w postępowaniu odwoławczym dokument ten i odnoszące się do niego wnioski dowodowe pominął (art. 381 k.p.c.). Wskazać należy przy tym, że skarżący w żaden sposób nie wykazali, ani nawet nie uprawdopodobnili zawartych w apelacji twierdzeń co do niemożności wcześniejszego powołania się na ten dowód.

Mając na względzie powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację powodów.