



Sygn. akt III CNP 26/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.
przeciwko A. M., R. M. i M. M.
o opróżnienie lokalu mieszkalnego,
oraz z powództwa A. M., R. M. i M. M.
przeciwko Gminie Miejskiej K.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 7 lipca 2016 r.,
skargi pozwanych (powodów wzajemnych)
o stwierdzenie niezgodności z prawem
prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w K.
z dnia 22 maja 2014 r.,

**stwierdza, że zaskarżony wyrok jest w całości niezgodny
z prawem.**

UZASADNIENIE

Gmina Miejska K. wystąpiła z powództwem o eksmisję A. M., R. M. i M. M. z lokalu mieszkalnego przy ul. W. [...] w K., zaś A. M., R. M. i M. M. wystąpili przeciwko Gminie Miejskiej K. z powództwem o ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu tego lokalu jest nieuzasadnione, gdyż roszczenia o zaległy czynsz uległy przedawnieniu.

Sąd Rejonowy w K. w wyroku z dnia 19 grudnia 2013 r. uwzględnił powództwo o stwierdzenie bezzasadności wypowiedzenia umowy najmu lokalu, a w konsekwencji oddalił powództwo Gminy Miejskiej K. o eksmisję. Ustalił, że Gmina Miejska K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. W. w K. A. M., R. M. i M. M. zamieszkiwali w nim na podstawie umowy najmu z dnia 12 września 1994 r. Dnia 20 września 2012 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania kwoty 7 826,63 zł i poinformowała, że w razie bezskutecznego upływu wskazanego terminu wystąpi na drogę postępowania sądowego w celu wyegzekwowania długu oraz wypowie umowę najmu na podstawie 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 (jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.; dalej: „u.o.p.l.”). Dnia 31 grudnia 2012 r. złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu A. M. i R. M. umowy najmu lokalu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a dnia 14 marca 2013 r. wezwała te osoby do wydania lokalu. Najemcy w okresie od września 2009 r. do września 2012 r., z wyjątkiem października 2009 r. i listopada 2011 r., dokonali regularnych wpłat na rzecz Gminy Miejskiej K., zaznaczając, że dana wpłata dotyczy czynszu najmu za wskazany miesiąc. Jedynie w październiku 2009 r. wpłacili kwotę 557,81 zł, nie podając, jakiego okresu ona dotyczy.

Sąd Rejonowy przyjął, że chociaż pozwani mieli zaległości czynszowe, to dotyczyły one okresu poprzedzającego okres trzech lat przed dokonaniem wypowiedzenia, w stosunku do których podnieśli zarzut przedawnienia. Nie mieli zatem zaległości za trzy pełne okresy rozliczeniowe, istniejące zaś zaległości dotyczyły wcześniejszego okresu.

Gmina Miejska K. wniosła apelację od wyroku Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 22 maja 2014 r. zmienił wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że oddalił powództwo, nakazał pozwanym, aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny, ustalił, iż pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 920 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 760 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Podkreślił, że zarzut przedawnienia roszczeń o zapłatę czynszu zaległego od przeszło 3 lat został podniesiony przez pozwanych dopiero po wypowiedzeniu przez Gminę Miejską K. stosunku najmu. Tymczasem przekształcenie roszczenia z egzekwowalnego na naturalne w wyniku podniesienia zarzutu przedawnienia następuje z chwilą podniesienia zarzutu, a nie z upływem terminu przedawnienia. W chwili wypowiedzenia umowy najmu przez Gminę Miejską K. roszczenia o zapłatę zaległego czynszu nie tylko istniały, ale również korzystały z ochrony, a podniesienie w późniejszym czasie zarzutu przedawnienia nie wpłynęło na taką ocenę. Zdaniem Sądu Okręgowego, zgodnie z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. nie istniały przesłanki do przyznania pozwanym uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Pozwani wnieśli skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 22 maja 2014 r., zaskarżając ten wyrok w całości oraz zarzucając naruszenie art. 5 k.c. i art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie wynika, że powódka dnia 20 września 2012 r. wezwała pozwanych do zapłaty w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania wezwania kwoty 7 826,63 zł i poinformowała, że w razie bezskutecznego upływu wskazanego terminu wystąpi na drogę postępowania sądowego w celu wyegzekwowania długu oraz wypowie umowę najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. Jednakże następnie powódka nie dochodziła w drodze sądowej żądanej kwoty, ale dnia 31 grudnia 2012 r. od razu skorzystała z uprawnienia przysługującego jej na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., składając A. M. i R. M. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu na

miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Jest bezsporne, że dochodzone przez powódkę roszczenie było przedawnione. Mimo to Sąd Okręgowy w K. zmienił wyrok Sądu Rejonowego, uznając, że skoro pozwani podnieśli zarzut przedawnienia po wypowiedzeniu im stosunku najmu, to roszczenie powódki było egzekwowalne. Przeoczył jednak, że w niniejszej sprawie nie mogło dojść do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu, nie była bowiem spełniona przesłanka takiego wypowiedzenia określona w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., mianowicie zwłoka z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Gmina Miejska K., dokonując w tej sytuacji wypowiedzenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego bez podjęcia próby uprzedniego wyegzekwowania dochodzonego roszczenia, nadużyła swego prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw

kc