

En vertu de l'art. 98 CPC, le tribunal peut requérir du demandeur une avance à concurrence de la totalité des frais judiciaires présumés. **Cette disposition s'applique également à la partie qui recourt contre une décision** (consid. 3.1).

Selon l'art. 143 al. 3 CPC, un paiement au tribunal est effectué dans le délai prescrit lorsque le montant est versé en faveur du tribunal à la poste suisse ou débité d'un compte bancaire ou postal en Suisse le dernier jour du délai au plus tard. Le fardeau de la preuve du délai de paiement incombe à la partie débitrice. **Si le montant de l'avance de frais n'est crédité sur le compte du tribunal qu'un jour après l'expiration du délai, le tribunal doit, en vertu de l'art. 9 Cst. (bonne foi), interroger la partie débitrice sur le moment du débit** (consid. 4).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichter Rüedi,
Bundesrichterin May Canellas,
Gerichtsschreiber Gross.

Verfahrensbeteiligte

A.,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Michel de Roche und Rechtsanwältin Martina de Roche,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Mieterausweisung; fristgerechte Bezahlung des Kostenvorschusses,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht,
vom 22. März 2024 (400 24 32).

Sachverhalt:

A.

Die B. AG (Vermieterin, Beschwerdegegnerin) schloss am 8. September 2017 mit A. (Mieterin, Beschwerdeführerin)] einen Mietvertrag über eine Dreieinhalbzimmerwohnung und zwei Hobbyräume.

B.

Am 30. November 2023 stellte die Vermieterin beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost das Gesuch, die Mieterin sei aus dem Mietobjekt zu weisen. Zur Begründung trug sie vor, die Mieterin

habe den Mietzins nicht bezahlt, weshalb das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR gekündigt worden sei.

Mit Verfügung vom 5. Dezember 2023 setzte das Zivilkreisgericht der Mieterin Frist, um sich zum Gesuch der Vermieterin schriftlich zu äussern. Nachdem die Mieterin diese Frist unbenutzt hatte verstreichen lassen, fällte das Zivilkreisgericht am 2. Januar 2024 sein Urteil gestützt auf die damaligen Unterlagen.

Es hiess das Gesuch der Vermieterin gut und wies die Mieterin unter Androhung der polizeilichen Vollstreckung an, das Mietobjekt an der U.strasse in V. (Dreieinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss sowie die beiden Hobbyräume) einschliesslich allfälliger Nebenräume unter gleichzeitiger Abgabe sämtlicher Schlüssel an die Vermieterin bis spätestens Freitag, 26. Januar 2024, 12:00 Uhr mittags, zu räumen (Dispositiv-Ziffer 1). Zudem ordnete es an, dass die Vermieterin nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils und nach unbenutztem Ablauf der Räumungsfrist gemäss Dispositiv-Ziffer 1 berechtigt ist, bei der zuständigen Behörde den polizeilichen Vollzug des Urteils zu verlangen (Dispositiv-Ziffer 2). Die Gerichtsgebühr von Fr. 500.-- auferlegte es der Mieterin, während es die Parteikosten wettzuschlug (Dispositiv-Ziffer 3).

Auf die dagegen gerichtete Berufung der Mieterin trat das Kantonsgericht Basel-Landschaft mit Entscheid vom 22. März 2024 nicht ein (Dispositiv-Ziffer 1). Die Entscheidgebühr von Fr. 300.-- auferlegte es der Mieterin (Dispositiv-Ziffer 2).

C.

Die Mieterin wendet sich an das Bundesgericht und beantragt sinngemäss, das Kantonsgericht sei anzuweisen, auf ihre Berufung einzutreten.

Das Kantonsgericht und die Beschwerdegegnerin tragen auf Abweisung der Beschwerde an, soweit darauf einzutreten sei. Die Parteien replizierten und duplizierten unaufgefordert.

Mit Beschluss vom 16. April 2024 ordnete die Vollzugsbehörde Zivil- und Verwaltungsrecht des Kantons Basel-Landschaft per 29. April 2024 den polizeilichen Vollzug der Räumung an. Dieser Beschluss wurde aufgehoben, nachdem das Bundesgericht der Beschwerde am 24. April 2024 superprovisorisch die aufschiebende Wirkung erteilt hatte.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 143 III 140 E. 1; 141 III 395 E. 2.1 mit Hinweisen).

1.1. Wie die Vorinstanzen zutreffend feststellen, beläuft sich der Streitwert angesichts des monatlichen Bruttomietzinses von Fr. 1'950.-- auf Fr. 11'700.-- (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2). Damit ist die Streitwertgrenze gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG nicht erreicht. Die Beschwerde in Zivilsachen wäre daher nur zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellen würde (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG). Dergleichen macht die Beschwerdeführerin nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich. Ihre Eingabe ist daher als subsidiäre Verfassungsbeschwerde zu behandeln (Art. 113 BGG).

1.2.

1.2.1. Mit der subsidiären Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 116 BGG). Das Bundesgericht prüft die Verletzung verfassungsmässiger Rechte jedoch nur, wenn diese Rüge gemäss den Anforderungen von Art. 106 Abs. 2 BGG ausdrücklich vorgebracht und klar und detailliert begründet wird (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 136 I 332 E. 2.1; 133 III 439 E. 3.2). Dies bedeutet, dass klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen ist, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein

sollen (BGE 135 III 232 E. 1.2; 134 I 83 E. 3.2; je mit weiteren Hinweisen).

1.2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 118 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie unter Verletzung eines verfassungsmässigen Rechts zustande kam (Art. 118 Abs. 2 und Art. 116 BGG), was die beschwerdeführende Partei präzise geltend zu machen hat (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 136 I 332 E. 2.2; 133 III 439 E. 3.2). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (BGE 133 III 393 E. 7.1, 585 E. 4.1).

Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 141 III 564 E. 4; 140 III 16 E. 2.1, 167 E. 2.1; 139 III 334 E. 3.2.5; je mit Hinweisen).

2.

Die Erstinstanz hatte unter Hinweis auf die eingereichten Unterlagen festgestellt, die Beschwerdegegnerin habe den Mietvertrag vom 8. September 2017 unter Verwendung des amtlichen Formulars am 23. Oktober 2023 per 30. November 2023 gekündigt, nachdem sie der Beschwerdeführerin am 14. September 2023 unter Androhung der Kündigung schriftlich eine Frist von 30 Tagen angesetzt habe, um die ausstehenden Mietzinsen von insgesamt Fr. 3'260.-- zu begleichen. Die Beschwerdeführerin habe den Mietzinsausstand im erstinstanzlichen Verfahren zu keiner Zeit bestritten. Damit seien die Voraussetzungen für eine Kündigung des Mietverhältnisses nach Art. 257d OR erfüllt. Die Beschwerdeführerin bewohne das Mietobjekt seit dem 1. Dezember 2023 zu Unrecht, weshalb dem Gesuch um Mieterausweisung stattzugeben sei.

3.

Die Vorinstanz trat auf die dagegen gerichtete Berufung der Beschwerdeführerin wegen verspäteter Leistung des Kostenvorschusses nicht ein.

3.1. Das Gericht kann von der klagenden Partei einen Vorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen (Art. 98 ZPO). Darunter ist auch die Partei zu verstehen, die ein Rechtsmittel ergreift (RÜEGG/RÜEGG, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2017, N. 4 zu Art. 98 ZPO). Das Gericht setzt eine Frist zur Leistung des Vorschusses (Art. 101 Abs. 1 ZPO). Wird der Vorschuss auch nicht innert einer Nachfrist geleistet, so tritt es auf die Klage oder auf das Gesuch nicht ein (Art. 101 Abs. 3 und Art. 59 Abs. 2 lit. f ZPO).

3.2. Die Vorinstanz erklärt in ihrer Vernehmlassung, die Beschwerdeführerin sei bereits mit begründeter Verfügung vom 15. Februar 2024 auf die Aussichtslosigkeit ihrer Berufung hingewiesen worden. Deshalb sei ihr ermöglicht worden, die Berufung ohne Kostenfolge zurückzuziehen. Da die Beschwerdeführerin an der Berufung festgehalten habe, sei ihr mit Verfügung vom 5. März 2024 eine Nachfrist zur Zahlung des Kostenvorschusses gewährt worden. Im angefochtenen Entscheid erwog die Vorinstanz, der Beschwerdeführerin sei angedroht worden, dass auf die Berufung nicht eingetreten werde, falls der Kostenvorschuss nicht rechtzeitig geleistet werde. Die Verfügung sei mit eingeschriebener Post an die Beschwerdeführerin versandt worden und gemäss Sendungsnachverfolgung am 11. März 2024 zugestellt worden, sodass die 10-tägige Nachfrist am 21. März 2024 geendet habe. Der Kostenvorschuss sei aber erst mit Valuta 22. März 2024 und somit verspätet geleistet worden. Daher sei auf die Berufung nicht einzutreten.

4.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe den Kostenvorschuss von Fr. 500.-- am 21. März 2024 und damit innerhalb der Nachfrist bezahlt. Sie legt die vorinstanzliche Rechnung vom 5. März 2024 samt Empfangsschein ins Recht. Darauf ist ein Stempel der Schweizerischen Post ersichtlich, der bestätigt, dass die Beschwerdeführerin am 21. März 2024 zu Gunsten der Vorinstanz Fr. 500.-- eingezahlt hat.

Die Frist für eine Zahlung an das Gericht ist eingehalten, wenn der Betrag spätestens am letzten Tag der Frist zugunsten des Gerichts der Schweizerischen Post übergeben oder einem Post- oder Bankkonto in der Schweiz belastet worden ist (Art. 143 Abs. 3 ZPO; vgl. auch Art. 48 Abs. 4 BGG).

Die Beweislast für die rechtzeitige Zahlung trägt die zahlungspflichtige Partei (BGE 139 III 364 E. 3.1; Urteile 4A_481/2016 vom 6. Januar 2017 E. 3.1.1; 5A_61/2014 vom 13. März 2014 E. 2.1). Wird der Kostenvorschuss im Falle einer Post- oder Banküberweisung dem Gericht nicht innert der angesetzten Frist gutgeschrieben, muss dieses die zahlungspflichtige Partei zum Nachweis auffordern, dass der Betrag am letzten Tag der Frist ihrem Post- oder Bankkonto in der Schweiz belastet worden ist (BGE 139 III 364 E. 3.2.1 f. mit Hinweisen; Urteile 4A_481/2016 vom 6. Januar 2017 E. 3.1.1; 5A_61/2014 vom 13. März 2014 E. 2.1). **Wird der Betrag nur einen Tag nach Ablauf der Frist dem Gerichtskonto gutgeschrieben, so muss das Gericht am Fehlen der Rechtzeitigkeit Zweifel haben; der Anspruch gemäss Art. 9 BV, von den staatlichen Behörden nach Treu und Glauben behandelt zu werden, garantiert hier der zahlungspflichtigen Partei, dass das Gericht die Rückfrage betreffend den Belastungszeitpunkt vornimmt** (Urteil 5A_297/2013 vom 26. Juli 2013 E. 3.1; JENNY/ABEGG, in: ZPO Kommentar, Gehri/Jent-Sørensen/Sarbach [Hrsg.], 3. Auflage 2023, N. 11 zu Art. 143 ZPO).

Nach dem Gesagten hat die Beschwerdeführerin den Kostenvorschuss fristgerecht geleistet. Demnach ist es nicht mit ihren verfassungsmässigen Rechten vereinbar, dass die Vorinstanz die Rechtzeitigkeit des Kostenvorschusses gemäss Art. 143 Abs. 3 ZPO verneint hat.

5.

Die Beschwerdegegnerin trägt in ihrer Beschwerdeantwort vor, selbst wenn der Kostenvorschuss rechtzeitig geleistet worden sei, mache die Beschwerdeführerin nicht geltend, inwiefern ihre Berufung Aussicht auf Erfolg gehabt hätte, nachdem sie sich überhaupt nicht am erstinstanzlichen Verfahren beteiligt habe. Dieser Einwand ändert nichts am Gesagten. Auch wenn die weitere Verzögerung des Verfahrens unerwünscht sein mag, ist es nicht Sache des Bundesgerichts, die Begründetheit eines Rechtsmittels zu beurteilen, auf das die Vorinstanz zu Unrecht nicht eingetreten ist.

6.

Die Beschwerde ist gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Die Angelegenheit ist im Sinne der Erwägung, dass die Beschwerdeführerin den Kostenvorschuss rechtzeitig geleistet hat, an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Nachdem die Gutheissung der Beschwerde vom Kanton Basel-Landschaft zu verantworten ist, und nicht von der Beschwerdegegnerin, werden keine Gerichtskosten erhoben (Art. 66 Abs. 1 und 4 BGG). Die Beschwerdeführerin, die im bundesgerichtlichen Verfahren nicht anwaltlich vertreten war, hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Der Beschwerdegegnerin ist keine Entschädigung zuzusprechen, weil sie mit ihren Anträgen unterliegt (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 22. März 2024 aufgehoben. Die Angelegenheit wird im Sinne der Erwägung, dass der Kostenvorschuss rechtzeitig geleistet wurde, zur Weiterbehandlung an das Kantonsgericht zurückgewiesen.

2.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, und der Sicherheitsdirektion des Kantons Basel-Landschaft, Amt für Justizvollzug, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 18. Juni 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Gross