

Tribunal fédéral – 4A\_316/2020  
Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 22 juin 2020

Expulsion ; résiliation ;  
procédure

Procédure en contestation  
du congé pendante ; action  
en expulsion

Art. 257 al. 1 CPC

Une action en expulsion peut être introduite quand bien même le congé pour non-paiement du loyer fait l'objet d'une procédure pendante (art. 257d CO). Dans ce cas, le Tribunal saisi en procédure sommaire pour l'expulsion doit trancher la question de la validité de la résiliation à titre préliminaire.

Besetzung  
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,  
Gerichtsschreiber Widmer.

Verfahrensbeteiligte  
A.,

Beschwerdeführer,

*gegen*

1. B.B.,  
2. C.B.,  
Beschwerdegegner.

Gegenstand  
Mieterausweisung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen, Einzelrichterin im Obligationenrecht, vom 4. Mai 2020 (BS.2020.9-EZO.3 und ZV.2020.88-EZO3).

In Erwägung,  
dass der Einzelrichter des Kreisgerichts See-Gaster dem Beschwerdeführer mit Entscheid vom 4. März 2020 befahl, die 1 1/2-Zimmer-Wohnung an der Strasse U. in V. unverzüglich zu räumen und ordnungsgemäss zurückzugeben;  
dass der Beschwerdeführer gegen diesen Entscheid in seiner begründeten Fassung am 24. April 2020 beim Kantonsgericht St. Gallen Berufung erhob;  
dass das Kantonsgericht St. Gallen, Einzelrichterin im Obligationenrecht, diese Berufung mit Entscheid vom 4. Mai 2020 abwies;  
dass das Kantonsgericht gleichzeitig das vom Beschwerdeführer für das Berufungsverfahren gestellte Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wegen Aussichtslosigkeit des Rechtsmittels abwies und dem Beschwerdeführer die Gerichtskosten von Fr. 400.-- auferlegte;  
dass der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 10. Juni 2020 (Postaufgabe am 11. Juni 2020) gegen den Entscheid vom 4. Mai 2020 beim Bundesgericht Beschwerde erhob;  
dass in den Rechtsmitteln an das Bundesgericht unter Bezugnahme auf die Erwägungen des kantonalen Entscheids dargelegt werden muss, welche Rechte der beschwerdeführenden Partei durch das kantonale Gericht verletzt worden sind (Art. 42 Abs. 2 BGG), wobei eine allfällige Verletzung der bundesrechtlichen Grundrechte oder kantonaler verfassungsmässiger Rechte vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft wird, sondern nur dann, wenn entsprechende Rügen in der Beschwerdeschrift ausdrücklich erhoben und begründet werden (Art. 106 Abs. 2 BGG);  
dass die Vorinstanz den angefochtenen Entscheid auf die vom Beschwerdeführer erhobenen Einwände hin im Wesentlichen damit begründete, **dass über ein Mietausweisungsbegehren im Verfahren nach Art. 257 Abs. 1 ZPO auch dann entschieden werden könne, wenn die vorangegangene Kündigung wegen Zahlungsrückstands (Art. 257d OR) gerichtlich angefochten und das daraus resultierende mietrechtliche Verfahren noch nicht rechtskräftig erledigt sei, wobei das Gericht**

**im Mieterausweisungsverfahren in solchen Fällen vorfrageweise über die Gültigkeit der Kündigung befinden müsse**; der Beschwerdeführer bringe vorliegend nichts gegen die Gültigkeit der Kündigung nach Art. 257d OR und die daraus folgende Beendigung des Mietverhältnisses per 31. Januar 2020 vor; der Beschwerdeführer habe sodann nicht dargetan, inwiefern durch den Entscheid des Kreisgerichts die von ihm angerufenen Bestimmungen von Art. 25 des Sozialhilfegesetzes oder Art. 24 BV verletzt sein sollen; beide Normen griffen nicht in das Verhältnis zwischen den Parteien des Mietvertrags ein und berechtigten den Mieter nicht, trotz Wegfall des Mietverhältnisses in der Mietsache zu verbleiben;

dass sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde vom 10./11. Juni 2020 nicht mit dieser Begründung der Vorinstanz auseinandersetzt und nicht darlegt, welche Rechte diese mit ihrem darauf gestützten Entscheid inwiefern verletzt haben soll, sondern im Wesentlichen bloss auf seinen Standpunkten beharrt, eine allfällige Mieterausweisung dürfte erst nach Behandlung der Kündigungsanfechtung durch die höchste vom Mieter angerufene Rekursinstanz ausgestellt werden und die Mieterausweisung verstosse gegen Art. 25 des Sozialhilfegesetzes und gegen Art. 24 BV;

dass die Beschwerde damit den vorstehend dargestellten Anforderungen an die Begründung offensichtlich nicht genügt;

dass somit auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann (Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG);

dass ausnahmsweise auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten ist (Art. 66 Abs. 1 zweiter Satz BGG), womit das Gesuch des Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren gegenstandslos ist;

dass die Beschwerdegegner keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung haben, da ihnen aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 BGG);

erkennt die Präsidentin:

1.  
Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2.  
Es werden keine Gerichtskosten erhoben und es wird keine Parteientschädigung gesprochen.
3.  
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht St. Gallen, Einzelrichterin im Obligationenrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. Juni 2020

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Widmer