

Sygn. akt II Ca 1375/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta Solarz

Sędziowie: SSO Patrycja Gruszczyńska - Michurska

SSR del. Małgorzata Kontrym (spr.)

Protokolant: Katarzyna Dudejcz

po rozpoznaniu po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2013 roku we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: (...)S.A.w W.

przeciwko: **M. K. (1), A. Ś., I. S. i P.**

Ś.

przy udziale interwenienta ubocznego **Gminy W.**

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego Gminy W. od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu z dnia 11 lipca 2012 roku w sprawie sygn. akt I C 115/12

I. zmienia zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu z dnia 11 lipca 2012 roku wydany w sprawie sygn. akt I C 115/12 w pkt I w ten sposób, że powództwo w stosunku do pozwanej M. K. (1) oddala, uchylając jednocześnie pkt III, IV i V tego wyroku;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 260 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1375/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11.07.2012 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I C 115/12, Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków (zaocznym w stosunku do pozwanych M. K. (1) i A. Ś.) w pkt I nakazał pozwanej M. K. (1), aby opróżniła, opuściła i wydała stronie powodowej (...)S.A.w W. lokal mieszkalny nr (...), położony we W. przy ul. (...). Sąd ustalił przy tym, iż pozwanej M. K. (1) przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymał wykonanie wyroku w pkt I do czasu złożenia tej pozwanej oferty najmu lokalu socjalnego. Tytułem kosztów procesu zasądzone od pozwanej M. K. (1) na rzecz strony powodowej kwotę 337 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów procesu. Wobec pozwanych A. Ś., I. S. i P. Ś. Sąd I instancji powództwo oddalił.

Sąd I instancji ustalił, że pozwane M. K. (1) i A. Ś. na mocy art. 30 ust. 1 Ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wstąpiły w stosunek najmu spornego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność strony powodowej. Pozwane zalegały przy tym z zapłatą czynszu a ich zaległość z tego tytułu na dzień 06.09.2010 roku przekraczała trzy pełne okresy płatności. Pismem z dnia 06.09.2010 roku

strona powodowa wezwała pozwaną M. K. (1) do zapłaty długu wyznaczając jej termin jednego miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Kierowane do pozwanej wezwanie było bezskuteczne, co skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu wobec pozwanej M. K. (1) ze skutkiem na dzień 31.12.2010 roku. Obecnie w spornym lokalu zamieszkują jedynie pozwani M. K. (1) i A. Ś.. M. K. (2) ma 86 lat, otrzymuje emeryturę w kwocie 1 304,92 zł brutto miesięcznie oraz dodatek pielęgnacyjny w kwocie 195,67 zł. Jej emerytura jest zajęta przez Komornika. Pozostali pozwani nie zamieszkują w przedmiotowym mieszkaniu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał zgłoszone żądanie za częściowo zasadne. Sąd uznał, że wypowiedzenie umowy najmu spornego lokalu winno zostać skierowane do obu pozwanych - M. K. (1) i A. Ś., jako faktycznie w nim zamieszkujących i posiadających tytuł do korzystania z lokalu w postaci prawa najmu. Sąd uznał, że sam fakt powstania zadłużenia z tytułu czynszu najmu nie był przez żadną ze stron kwestionowany oraz że wypowiedzenie

umowy najmu spornego lokalu było skuteczne jedynie wobec pozwanej M. K. (1), co skutkuje uznaniem, że pozwana A. Ś. dysponuje w dalszym ciągu tytułem prawnym do lokalu. Orzekając eksmisję pozwanej M. K. (1) Sąd I instancji uznał, że pozwana spełniała przesłanki do ustalenia, iż przysługuje jej uprawnienie do lokalu socjalnego. Orzeczenie o kosztach postępowania Sąd I instancji oparł o przepis art. 98 kpc bowiem pozwana M. K. (1) niniejszy proces przegrała.

Apelację co do pkt I, III, IV i V powyższego wyroku wniósł interwenient uboczny Gmina W. domagając się oddalenie powództwa w stosunku do pozwanej M. K. (1).

Interwenient uboczny zarzucił naruszenie przepisu art. 328 § 2 kpc poprzez brak zawarcia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyjaśnienia podstawy prawnej zapadłego orzeczenia, które uzasadniałoby uwzględnienie żądania w stosunku do pozwanej M. K. (1), oraz naruszenie przepisu art. 222 § 1 kc poprzez uznanie zgłoszonego żądania za zasadne mimo, iż pozwana posiadała tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu jako uprawnienie pochodzące od prawa drugiej pozwanej. W uzasadnieniu skarżąca podniosła, iż brak wskazania podstawy prawnej rozstrzygnięcia uniemożliwia lub utrudnia przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku a interwenient może jedynie domniemywać, że podstawą prawną rozstrzygnięcia był przepis art. 222 § 1 kc. Interwenient wskazał, iż Sąd I instancji prawidłowo ustalił, iż pozwanej M. K. (1) skutecznie wypowiedziano umowę najmu jednakże nie wziął pod uwagę, że z chwilą rozwiązania umowy najmu między pozwaną A. Ś. a pozwaną M. K. (1) nawiązał się stosunek zbliżony do użyczenia. Zatem prawo pozwanej M. K. (1) do zajmowania spornego lokalu jest pochodną prawa najmu przysługującego pozwanej A. Ś.. Utrata tego uprawnienia może nastąpić najwcześniej z chwilą utraty przymiotu najemcy po stronie drugiej z pozwanych. W tym stanie rzeczy, zdaniem skarżącej Gminy, brak było podstaw do uznania żądania pozwu w oparciu o przepis art. 222 § 1 kc.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja interwenienta ubocznego Gminy W. była zasadna w zakresie, w jakim zarzucono skarżonemu wyrokowi Sądu I instancji naruszenie przepisu art. 222 § 1 kc. Ustalenia faktyczne, które legły u podstaw skarżonego orzeczenia, zostały przez Sąd I instancji prawidłowo poczynione i Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne, wywodząc z nich jednak odmienne skutki prawne.

Na wstępie zauważyć należy, że istotą powództwa opartego na przepisie art. 222 § 1 kc jest odzyskanie utraconego władztwa nad rzeczą a wydany w sprawie wyrok uwzględniający żądanie winien być podstawą do wydania lokalu przez osoby, które go zajmują nie posiadając przy tym do tego żadnego tytułu prawnego. Uwzględnienie powództwa w stosunku do jednej tylko z pozwanych

zamieszkujących w spornym lokalu celu tego nie realizuje w sytuacji, kiedy druga z nich posiada dalej status najemcy i ma prawo tym lokalem nadal władać w oparciu o łączącą strony umowę najmu. W tak ustalonym stanie faktycznym, czyli w sytuacji, w której nie doszło do wypowiedzenia umowy najmu spornego lokalu drugiej z pozwanych, żądanie powoda nie może zostać uwzględnione bowiem tak wydany wyrok nie zapewni realizacji celu powództwa opartego na przepisie art. 222 § 1 kc a dopóki powódka jest związana umową najmu tego lokalu nie może domagać się jego

wydania na swoją rzecz. W tym stanie rzeczy uznać należy, że dla uwzględnienia powództwa w stosunku do pozwanej M. K. (1) konieczne było skuteczne wypowiedzenie umowy najmu również wobec pozwanej A. Ś. i objęcie wyrokiem eksmisyjnym obu pozwanych. Z tego powodu drugorzędne znaczenie ma kwestia ewentualnego uprawnienia do zamieszkiwania w tym lokalu, pochodnego od uprawnienia obecnego najemcy choć Sąd II instancji podziela przy tym pogląd wyrażony w apelacji, że pozwana M. K. (1) dysponuje tytułem prawnym do lokalu pochodnym od prawa najemcy.

Sąd Okręgowy nie miał przy tym wątpliwości, że podstawą zapadłego rozstrzygnięcia był przepis art. 222 § 1 kc w powiązaniu z przepisami Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, regulujących tryb wypowiedzania umów najmu. Choć pierwsza z wymienionych podstaw nie została wprost przywołana w zaskarżonym rozstrzygnięciu, co słusznie zauważa skarżący zarzucając naruszenie przepisu art. 328 § 2 kpc, to jednak według Sądu II instancji oraz judykatury naruszenie tego przepisu z reguły nie ma wpływu na treść wyroku, gdyż uzasadnienie sporządzane jest po jego wydaniu. O uchybieniu przepisowi art. 328 § 2 można mówić jedynie wtedy, gdyby uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie zawierało danych pozwalających na kontrolę tego orzeczenia (postanowienie SN z dnia 21 listopada 2001 r., I CKN 185/01, Lex nr 52726, zob. też wyroki SN: z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, Lex nr 109420, z dnia 5 października 2005 r., I UK 49/05, M.Praw. 2006, nr 4, s. 214). Przytoczony pogląd koresponduje z zapatrywaniami doktryny, że naruszenie przepisu o sposobie uzasadnienia wyroku o tyle może stanowić przyczynę uchylenia wyroku, o ile uniemożliwia sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostało należycie zastosowane (J. Krajewski (w:) Kodeks postępowania cywilnego..., t. 2, red. J. Jodłowski, K. Piasecki, s. 537). Nieprzytoczenie podstawy prawnej rozstrzygnięcia nie uzasadnia zatem samo przez się podstawy zaskarżenia, jeżeli z uzasadnienia wyroku wynika, że sąd zastosował prawidłowo właściwe przepisy prawne (tak na tle dawnego k.p.c. wyrok SN z dnia 19 stycznia 1957 r., 3 CR 187/56, OSPiKA 1957, z. 2, poz. 36, z glosą M. Lisiewskiego). W rozpatrywanym przypadku sporządzone przez Sąd I instancji uzasadnienie zaskarżonego wyroku umożliwiało przeprowadzenie jego kontroli instancyjnej.

Uznając zatem wniesioną apelację za zasadną Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w pkt I i powództwo w stosunku do pozwanej M. K. (1) oddalił uchylając jednocześnie wyrok w pkt III, IV i V o czym orzeczono jak w sentencji w oparciu o przepis art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 222 § 1 kc.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto o przepis art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc mając na uwadze, że apelacja interwenienta ubocznego została uwzględniona w całości a apelujący, na mocy przepisu art. 15 ust. 3 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, był uprawniony do działania wbrew interesom strony, do której przystąpił.