

Sygn. akt II Ca 310/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Ścioch - Kozak

Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Protokolant Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. O.

przeciwko T. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie z dnia 9 stycznia 2013 roku, sygn. akt II C 962/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od T. S. na rzecz A. O. kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. przyznaje adwokatowi M. M. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie kwotę 73,80 zł (siedemdziesiąt trzy złote i osiemdziesiąt groszy) tytułem wynagrodzenia za udzieloną z urzędu pomoc prawną;

IV. obciąża Skarb Państwa nieuiszczoną opłatą od apelacji.

Sygn. akt II Ca 310/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 8 czerwca 2011 roku powód A. O. wniósł o nakazanie pozwanej T. S. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w L. i wydanie tego lokalu powodowi.

*

Wyrokiem zaocznym z dnia 14 września 2011 roku Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie:

I. nakazał pozwanej T. S. opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w L. i wydanie tego lokalu powodowi A. O.;

II. nie przyznał pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego;

III. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nadał wyrokowi w pkt I. rygor natychmiastowej wykonalności.

Po wniesieniu przez pozwaną T. S. sprzeciwu od wyroku zaocznego Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie postanowieniem z dnia 8 listopada 2011 roku zawiesił rygor natychmiastowej wykonalności nadany wyrokowi z dnia 14 września 2011 roku, zaś wyrokiem z dnia 9 stycznia 2013 roku:

I. utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 14 września 2011 roku w zakresie rozstrzygnięć z pkt I. i III.;

II. uchylił pkt II. wyroku zaocznego z dnia 14 września 2011 roku i przyznał pozwanej T. S. uprawnienie do lokalu socjalnego;

III. odroczył wykonanie pkt I. wyroku do czasu złożenia pozwanej T. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę L.;

IV. przyznał adwokatowi M. M. wynagrodzenie z tytułu udzielonej pozwanej z urzędu pomocy prawnej w kwocie 147,60 zł, które nakazał wypłacić z kasy Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. O. jest współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...). T. S. zajmuje lokal nr (...) usytuowany w tym budynku, zamieszkując w nim samotnie. Pozwana wstąpiła w stosunek najmu po śmierci matki.

Pismem z dnia 19 maja 2009 roku zarządca nieruchomości wezwał pozwaną do uregulowania w terminie miesiąca od daty otrzymania wezwania zaległych opłat za zajmowany lokal mieszkalny, wskazując, iż zaległość na dzień 10 maja 2009 roku wynosi 1.844,83 zł oraz, że brak spłaty zadłużenia w tym terminie spowoduje wypowiedzenie umowy najmu.

Po bezskutecznym upływie terminu określonego pozwanej na uregulowanie zaległych opłat za lokal, pismem z dnia 23 lipca 2009 roku zarządca wypowiedział pozwaną umowę najmu wskazując, że termin wypowiedzenia rozpocznie bieg z dniem 1 sierpnia 2009 roku i upłynie z dniem 31 sierpnia 2009 roku. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano zwłokę w zapłacie czynszu i świadczeń przypisanych do lokalu znacznie przekraczającą trzy pełne okresy płatności.

Zarządca był umocowany do tych czynności na podstawie umowy o zarząd nieruchomością z dnia 15 lipca 2008 roku i aneksu do tej umowy z dnia 30 lipca 2008 roku.

Pozwana orzeczeniem Miejskiego Zespołu do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności z dnia 6 października 2011 roku została uznana za osobę o znacznym stopniu niepełnosprawności.

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny jest bezsporny.

Dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy podniósł, że pozwaną łączyła z powodem umowa najmu lokalu mieszkalnego, która z uwagi na zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat została pozwanej skutecznie wypowiedziana na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266, ze zm.). Zgodnie z tym przepisem właściciel (wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający do używania lokalu – art. 2 ust. 1 pkt 2 cyt. ustawy) może wypowiedzieć stosunek najmu, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Sąd Rejonowy wskazał, że zostały spełnione przesłanki uprawniające powoda do wypowiedzenia pozwanej najmu lokalu mieszkalnego, który na skutek wypowiedzenia ustał z dniem 31 sierpnia 2009 roku.

Zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu stosunku najmu najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu. Przepis ten uzasadnia żądanie powoda opróżnienia przez pozwaną lokalu mieszkalnego i jego wydania powodowi.

Sąd Rejonowy wskazał nadto, że żądanie powoda jest także zasadne w świetle art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Pozwanej po ustaniu najmu nie przysługuje prawo do władania lokalem skuteczne względem powoda. Powód jako współwłaściciel nieruchomości może samodzielnie dochodzić wydania lokalu (części składowej rzeczy), gdyż czynność ta jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.), a nadto mieści się w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością (art. 201 k.c.).

Na podstawie art. 14 ust. 4 i ust. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Sąd Rejonowy przyznał pozwanej uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia pozwanej przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił art. 98 k.p.c., wskazując, że na koszty procesu po stronie powoda złożyły się: opłata od pozwu, wynagrodzenie pełnomocnika – radcy prawnego oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.

Przyznanie pełnomocnikowi pozwanej kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Sąd Rejonowy uzasadnił § 19 pkt 1 w zw. z § 10 pkt 1 i § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

*

Apelację od wyroku z dnia 9 stycznia 2013 roku wniosła pozwana T. S., zaskarżając wyrok w pkt I.

Pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie, że w lokalu położonym w L. przy ul. (...) oprócz pozwanej nikt inny nie zamieszkuje, podczas gdy fakt ten był sporny, ponieważ pełnomocnik pozwanej podnosił, że jest w nim zameldowany również syn pozwanej,
2. naruszenie art. 230 k.p.c. poprzez uznanie, że powyższy fakt został przyznany wbrew treści oświadczenia pełnomocnika pozwanej, że w mieszkaniu zajmowanym przez pozwaną zameldowany jest również jej syn,
3. naruszenie art. 72 k.p.c. poprzez uwzględnienie powództwa wniesionego przez jednego ze współwłaścicieli, a zatem przy braku pełnej legitymacji łącznej po stronie powodowej,
4. naruszenie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez niewezwanie pozwanej do oznaczenia osób, które mogą być również zobowiązane do opróżnienia lokalu,
5. naruszenie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez niewezwanie Gminy L. do udziału w sprawie.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I. poprzez uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa, o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego według norm prawem przepisanych, a także o przyznanie pełnomocnikowi pozwanej wynagrodzenia za udzieloną z urzędu i nieopłaconą pomoc prawną w postępowaniu odwoławczym.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania odwoławczego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

Sąd Rejonowy dokonał również prawidłowej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego i zbędne jest jej powtarzanie przez Sąd Odwoławczy.

Chybione są zarzuty pozwanej odnoszące się do ustalenia faktycznego Sądu Rejonowego o samotnym zamieszkiwaniu pozwanej w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Sąd Rejonowy był w pełni uprawniony do uznania tej okoliczności za bezsporną, przyznaną przez pozwaną (art. 229 k.p.c.).

Sama pozwana w sprzeciwie od wyroku zaocznego podała bowiem, że zamieszkuje samotnie w mieszkaniu (k. 26). Istotnie, pełnomocnik pozwanej oświadczył w toku procesu, że w lokalu zameldowany jest również syn pozwanej J. J. (k. 86), ale oświadczenie to nie może zostać uznane za wypowiedź wskazującą, iż obecnie w lokalu oprócz pozwanej mieszka inna osoba, czy też chociażby za wypowiedź sprzeczną z wcześniejszym twierdzeniem pozwanej. Zameldowanie jest kategorią prawa administracyjnego i niejednokrotnie, z różnych względów, fakt zameldowania nie jest równoznaczny z tym, że dana osoba faktycznie w lokalu zamieszkuje. Pozwana w apelacji bynajmniej nie twierdzi, że jej syn zamieszkuje z nią, a jedynie podnosi, że jest w tym lokalu zameldowany. Okoliczność ta nie uzasadnia jednak ani wezwania go do udziału w sprawie w charakterze pozwanego, ani tym bardziej nie może mieć znaczenia dla oceny zasadności powództwa.

Przepis art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stanowi, że jeżeli w sprawie o opróżnienie lokalu okaże się, że w razie uwzględnienia powództwa obowiązane do opróżnienia lokalu mogą być jeszcze inne osoby, które nie występują w sprawie w charakterze pozwanych, sąd wezwie stronę powodową, aby w wyznaczonym terminie oznaczyła te osoby w taki sposób, by ich wezwanie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Sąd wezwie te osoby do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych.

Jeżeli syn pozwanej mimo zameldowania nie zamieszkuje w tym lokalu, nie może być zobowiązany przez sąd cywilny do jego opróżnienia. Zauważyć przy tym należy, że ciężar oznaczenia wszystkich osób, które są zobowiązane do opróżnienia lokalu, spoczywa na powodzie a nie na pozwanym (por. też art. 195 k.p.c.).

Przywołany wyżej przepis przewiduje współuczestnictwo konieczne po stronie pozwanej wszystkich osób, które zamieszkują w lokalu i będą zobowiązane do jego opróżnienia. W postępowaniu odwoławczym nie może on jednak mieć zastosowania (art. 391 § 1 k.p.c.). Gdyby nawet okazało się, że syn pozwanej zamieszkuje w przedmiotowym lokalu i powinien być pozwany, uchybienie to nie czyni powództwa przeciwko pozwanej niezasadnym, a co najwyżej powód byłby zmuszony wytoczyć kolejne powództwo w celu uzyskania tytułu egzekucyjnego przeciwko synowi pozwanej.

Wbrew zarzutowi pozwanej Sąd Rejonowy zawiadomił Gminę L. o toczącym się procesie w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy (k. 49, 50, 62). Do udziału gminy w sprawie o opróżnienie lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o interwencji ubocznej, z wyjątkiem art. 78 k.p.c., art. 79 zdanie drugie k.p.c. i art. 83 k.p.c. Gmina nie musi wykazywać interesu prawnego, a jej przystąpienie następuje po stronie powoda. Gmina L. nie miała obowiązku

wstępować do udziału w sprawie i tego nie uczyniła (por. art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Sąd Okręgowy podziela również wywód Sądu Rejonowego, że wypowiedzenie umowy najmu lokatorowi, który zalega z czynszem i innymi opłatami co najmniej za trzy pełne okresy płatności, a także wytoczenie powództwa o opróżnienie lokalu mieszkalnego, są czynnościami zachowawczymi w rozumieniu art. 209 k.c. i każdy współwłaściciel może ich dokonywać samodzielnie. Trafnie przy tym Sąd Rejonowy wskazał, że zarządca nieruchomości działał jako pełnomocnik powoda.

Zauważyć też trzeba, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości w 33/40 częściach (k. 6) i zgodnie z art. 201 k.c. może samodzielnie sprawować zwykły zarząd nieruchomością, zaś żaden z pozostałych współwłaścicieli nie sprzeciwiał się jego czynnościom.

Nie zachodziło wobec tego po stronie powodowej współuczestnictwo konieczne określone w art. 72 § 2 k.p.c.

Skarżąca nie sformułowała żadnych zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, a Sąd Odwoławczy z urzędu uwzględnia tylko naruszenie prawa materialnego oraz nieważność postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, sygn. II CSK 400/07, Lex nr 371445). Nie było podstaw do zmiany tego rozstrzygnięcia.

Wobec oddalenia apelacji pozwanej na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda zwrot kosztów postępowania odwoławczego obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej.

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 roku Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2002 roku, Nr 123, poz. 1058, ze zm.) oraz § 2 ust. 1 i ust. 3, § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 pkt 1 i § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Sąd Okręgowy przyznał wynagrodzenie pełnomocnikowi pozwanej ustanowionemu z urzędu.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy przejął na rachunek Skarbu Państwa opłatę od apelacji, od której pozwana była zwolniona.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.