

Sygn. akt II Ca 561/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Andrzej Grygierzec
Sędziowie:	SSO Ryszard Biegun (spr.) SSO Andrzej Roman
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Kulińska

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2015 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z powództwa E. P.

przeciwko E. W. (1), E. W. (2)

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powodowej Gminy B.

o rozwiązanie umowy najmu i eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej

z dnia 29 maja 2015 r. sygn. akt I C 485/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że oddala powództwo;

II. oddala wniosek interwenienta ubocznego o przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego;

III. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu w zakresie żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego;

IV. nakazuje pobrać od interwenienta ubocznego Gminy B. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od apelacji w zakresie żądania opróżnienia lokalu mieszkalnego.

Sędzia Przewodniczący Sędzia

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja zasługuje na uwzględnienie a powództwo podlega oddaleniu.

Stan faktyczny sprawy był bezsporny, nie jest kwestionowany w apelacji.

Nie można podzielić ocen prawnych Sądu Rejonowego.

W pierwszej kolejności należało rozważyć zagadnienie czy interwenient uboczny ma legitymację do zaskarżenia wyroku w całości, w tym w zakresie rozwiązania umowy (pkt. 1) i eksmisji (pkt. 2), czy też jedynie w zakresie orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego (pkt. 3). W ocenie Sądu Okręgowego interwenient jest uprawniony do zaskarżenia wyroku w całości. Należy zauważyć, że według art. 15 ust.3 uwl do udziału gminy w sprawie o opróżnienie lokalu stosuje się odpowiednio

przepisy o interwencji ubocznej, z wyjątkiem art. 78, art. 79 zdanie drugie i art. 83

Kodeksu postępowania cywilnego. Gmina nie musi wykazywać interesu prawnego, a

jej przystąpienie następuje po stronie powoda.

Art.79 kpc stanowi, że interwenient uboczny jest uprawniony do wszelkich czynności procesowych dopuszczalnych według stanu sprawy. Nie mogą one jednak pozostawać w sprzeczności z czynnościami i oświadczeniami strony, do której przystąpił. Wobec treści art. 15 ust.3 uwl wykluczającego stosowanie art. zd.2 art. 79 kpc, działania interwenienta mogą być sprzeczne działaniami powoda. Należy zatem uważać, że gmina przystępująca do sprawy ma możliwość podważania wyroku również w części dotyczącej samego rozwiązania umowy i eksmisji, bowiem z pozytywnego rozstrzygnięcia w tym zakresie zależy w ogóle powstanie kwestii potrzeby orzekania o prawie do lokalu socjalnego. Stanowisko takie, akcentujące interes prawny interwenienta, wspiera pośrednio treść art. 1046 § 4 kpc, gdzie nawet w razie braku przyznania osobie eksmitowanej prawa do lokalu socjalnego, na gminie ciąży wobec niej określone obowiązki. Gmina ma więc interes w kwestionowaniu eksmisji jako takiej. Takie stanowisko prawne przyjmujące szerokie kompetencje gminy do zaskarżenia wyroku zapobiega również ewentualności fikcyjnych procesów pomiędzy wynajmującym i najemcą, tylko dla celu uzyskania prawa do lokalu socjalnego od podmiotu trzeciego jakim jest gmina.

Można zatem przejść do rozważenia meritum sprawy.

Według art. 11 ust.2 pkt. 4 uwl nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

Według art. 10 ust. 4 uwl jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

Według art. 11 ust. 10 uwl, z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Skoro art. 11 ust.2 pkt. 4 uwl dopuszcza możliwość wypowiedzenia stosunku prawnego przez właściciela, jeżeli lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, a art. 11 ust. 10 uwl daje właścicielowi prawo wytoczenia powództwa o rozwiązanie stosunku prawnego z ważnych przyczyn, lecz wyłącznie innych niż określone w ust. 2, który obejmuje również, w pkt. 4, przyczynę jaką jest konieczność rozbiórki lub remontu budynku, to właściciel nie może wytoczyć powództwa o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu z tej samej przyczyny.

W świetle tego wyводу należało uznać żądanie pozwu za nie mające żadnej podstawy prawnej, a jego uwzględnienie za całkowicie niezasadne.

Argumentacja Sądu Rejonowego odwołująca się do zasad słuszności, względów bezpieczeństwa pozwanych, ich wieku, jest całkowicie chybiona. Te fakty nie kreują żadnego żądania powodów ani prawa pozwanych. Ustalenia faktyczne dotyczące stanu technicznego budynku, w którym znajduje się lokal pozwanych były bezsporne i można podzielić troskę Sądu Rejonowego o los pozwanych, lecz to powódka powinna zadbać o ich bezpieczeństwo jako właściciel nieruchomości, w omówionym wyżej trybie art.11 ust. 2 pkt. 4 uwl w zw. z art. 10 ust. 4 uwl.

Należy podzielić pogląd, że właściciel nieruchomości zobowiązany jest do zapewnienia zwykłego korzystania z lokalu także osobie, która utraciła tytuł do zajmowania lokalu w wyniku wypowiedzenia umowy najmu. Właściciela lokalu obciążają wszystkie działania, które utrudniają korzystanie z lokalu bez względu na to czy jest ich sprawcą, inspiratorem, organizatorem, czy też wynikają ze stanu technicznego nieruchomości, jak i wówczas, gdy czynią je osoby trzecie bez jakiegokolwiek związku z właścicielem, a nawet wbrew jego woli. Konsekwencją tego jest odpowiedzialność właściciela za ograniczoną przydatność lokalu, bądź niemożność korzystania z niego w dotychczasowy sposób choćby okresowo. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 grudnia 2014 r. I ACa 1358/14 LEX 1679928).

Dla porządku trzeba zaakcentować, że oczywistym jest, iż sam w sobie bardzo zły stan techniczny budynku, zagrażający bezpieczeństwu lokatorów, nie może być odrębnie uważany za ważną przyczynę w rozumieniu art. 11 ust.10 uwl. Jest to bowiem stan faktyczny kreujący hipotezę z art. 11 ust.2 pkt. 4 uwl w postaci właśnie potrzeby opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

Można tylko dodać, że w obowiązującej ustawie sposobem rozwiązania umowy najmu w razie konieczności rozbiórki lub remontu budynku jest jedynie jej wypowiedzenie przez właściciela lokalu na podstawie art. 11 ust.2 pkt. 4 uwl, z jednoczesnym przyznaniem najemcy uprawnienia wynikającego z art. 10 ust. 4. Jeśli zachodzi stan faktyczny wskazany w art. 11 ust.2 pkt. 4 uwl, to rzeczą właściciela jest skorzystać z możliwości jednostronnego prawa do złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu stosunku prawnego.

Wypada jeszcze na marginesie zauważyć, że według art. 682 kpc jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Przy tym należy wskazać, że materialnoprawną podstawą żądania z art. 11 ust. 10 o rozwiązanie umowy i eksmisję jest brak osiągnięcia przez strony porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania stosunku prawnego. Tymczasem co do zasady istnienie konieczności rozbiórki lub remontu budynku, uprawnia właściciela do samodzielnego, w razie konieczności, wypowiedzenia stosunku prawnego. Nie ma tutaj pola dla dochodzenia przez właściciela i lokatora do porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania stosunku prawnego, bowiem te warunki (konieczność rozbiórki lub remontu budynku oraz uprawnienie lokatora z art. 10 ust.4 uwl) i termin (nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego) wynikają z ustawy.

Zgodnie z art. 213 par.2 kpc sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. W sprawie pozwani uznali żądanie pozwu, lecz należą uważać, że służyło to obejściu prawa skoro powództwo nie miało podstawy materialnoprawnej.

Można dodatkowo zauważyć, że we wcześniej obowiązującej ustawie z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787, ze zm.) w art. 33 ust. 1 wskazano, że z ważnych przyczyn, innych niż określone w art. 32, wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy. W takim wypadku do upływu wyznaczonego przez sąd terminu opróżnienia lokalu najemca jest obowiązany uiszczać odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki najemca powinien był płacić, gdyby powództwa nie wytoczono. Natomiast art. 35 uzupełniał, że jeżeli przyczyną wytoczenia powództwa, o którym mowa w art. 33, jest konieczność przeprowadzenia rozbiórki budynku lub remontu albo modernizacji, wymagających opróżnienia niektórych bądź wszystkich lokali, wynajmujący jest obowiązany zapewnić najemcy opłacającemu czynsz regulowany lokal zamienny oraz pokryć koszty przeprowadzki. Obecne ukształtowanie tego zagadnienia z ustawie z 2001r. wskazuje na celowe działanie ustawodawcy zmierzające do powstania odmiennego stanu prawnego nakładającego wyłącznie na właściciela budynku obowiązek podjęcia stosownych działań. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2000r. IV CKN 216/00 LEX 52526 wyjaśniono, że wzajemna relacja przepisów art. 33 ust. 1 i art. 35 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych jest tego rodzaju, że obydwie te przepisy przewidują ważne przyczyny jako podstawę rozwiązania stosunku najmu i nakazania opróżnienia lokalu, ale - w odróżnieniu od art. 33 ust. 1 - przepis art. 35, nadto, konkretyzuje taką przyczynę w postaci konieczności przeprowadzenia rozbiórki budynku lub jego remontu albo modernizacji wymagających opróżnienia lokali. Również przepis art. 35 - inaczej niż to uregulowane zostało w art. 33 ust. 1 - wymaga orzekania o lokalu zamiennym.

Wobec przyjęcia braku przesłanek do rozwiązania umowy najmu, a co za tym idzie utraty przez pozwanych tytułu prawnego do lokali i możliwości stosowania art. 222 par.1 kc, zbędne jest rozważanie zarzutu naruszenia art. 14 uwl.

Dlatego Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 par.1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w całości i oddalił powództwo.

Wniosek skarżącego interwenienta ubocznego o przyznanie kosztów procesu w drugiej instancji został sformułowany ogólnie. Jeśliby dotyczył żądania zasądzenia ich od powódki, to podlegał oddaleniu, skoro oba te podmioty działać miały po jednej stronie procesu, powodowej, w jednym, co do zasady, kierunku procesowym. Analogicznie interwenient uboczny nie ma obowiązku zwrotu kosztów stronie, do której przystąpił. (por. postanowienie Sądu Najwyższego sygn. akt V CSK 486/13, www.sn.pl).

Z kolei mimo przegrania procesu przez pozwanych, nie było podstaw do obciążania ich kosztami procesu, bowiem art. 107 kpc daje tylko taką możliwość, lecz nie obliguje sądu do podjęcia takiej decyzji, może to uczynić jedynie gdy uzna taką potrzebę (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2011r. III CZ 21/11 LEX 1314366, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 listopada 1975 r., OSP 1976, z. 12, poz. 227, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 września 2012r. I ACa 338/12 LEX 1220465). Należy uznać, że osoby te zbędnie zostały zaangażowane w proces przez powódkę, a uznały żądanie pozwu w oczywistym własnym interesie oczekując rychłego otrzymania mieszkania zdadnego do użytku, bez wnikania w skomplikowaną materię prawną, której właściwa ocena nastroczała trudności Sądowi Rejonowemu i stronom zastępowanym przez profesjonalistów.

Niezależnie od tego, nawet gdyby co do zasady przyjąć potrzebę obciążenia pozwanych kosztami na rzecz skarżącej Gminy, to uznać by należało, że w sprawie wystąpił wypadek szczególnie uzasadniony motywowany wiekiem i sytuacją życiową w jakiej znaleźli się z racji mieszkania w trudnych warunkach lokalowych.

Uzupełnieniu musiało podlegać orzeczenie o kosztach procesu. Powódka dochodziła tak rozwiązania umowy najmu, jak i eksmisji. Powódka uiściła tylko opłatę sądową od pierwszego żądania obliczoną na podstawie 23 kpc. Natomiast nie uiściła opłaty sądowej w stałej wysokości od żądania opróżnienia lokalu, która na podstawie art. 27 pkt. 11 uksc wynosi 200 zł. Skoro pomimo tego Sąd Rejonowy nie wezwał powódki o uzupełnienie tych braków fiskalnych i nadał sprawie bieg, obecnie na podstawie art. 130 (3) par.2 kpc należało nakazać ściągnięcie od powódki kwoty 200 zł jako brakującej opłaty sądowej od pozwu. Analogicznie należało uznać, że również i apelacja interwenienta ubocznego powinna być zostać opłacona opłatą sądową obliczoną stosunkowo od wartości przedmiotu zaskarżenia w zakresie rozwiązania umowy najmu oraz opłatą sądową stałą co do opróżnienia lokalu. Ponieważ, jak była mowa, nie było

podstaw do obciążania kosztami powódki bądź pozwanych, koszty te musiał pokryć interwenient na podstawie art. 113 ust. 1 uksc w zw. z art. 130 (3) par.2 kpc i należało nakazać pobrać od niego kwotę 200 zł.

Sędzia Przewodniczący Sędzia

ref. I I.. SSR J. B.-P.