



Sygn. akt IV CNP 14/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie ze skargi powoda

o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku

Sądu Okręgowego w T.

z dnia 20 kwietnia 2011 r., sygn. akt VIII Ca ...,

w sprawie z powództwa W. B.

przeciwko D. D., A. D., J. Ł.

i W. Ł.

o eksmisję i zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 października 2012 r.,

**oddala skargę i zasądza od powoda na rzecz adwokata T. D. z
T. kwotę 600 (sześćset) zł wraz z należnym podatkiem
VAT z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej
pozwanym w postępowaniu ze skargi.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym przez powoda W. B. wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy w T. oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego w T. z dnia 2 lutego 2011 r.

W sprawie tej poczyniono następujące ustalenia.

Powód W. B. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w T. przy ul. M. 44 w 16/28 częściach. W odniesieniu do tej nieruchomości ustalono, że H. D. otrzymał w dniu 13 lipca 1978 roku decyzję o przydziale lokalu nr 6 przy ul. M. 44 w T. Był on głównym najemcą tego lokalu. Wraz z nim lokal ten zajmowali żona D. D. (pozwana) oraz dzieci S. D., J. D. (pozwana) i A. D. (pozwany). H. D. zmarł w 1995 roku, zaś S. D. wyprowadził się z mieszkania. Pozwana J. D. wyszła za mąż za pozwanego W. Ł. i przyjęła jego nazwisko. Małżonkowie Ł. mają dwoje dzieci S. i M. i zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu do 31 grudnia 2009 roku. Pozwany A. D. zamieszkiwał w lokalu od 2003 roku wraz ze swoją żoną M. i synem D. M. D. wraz synem wyprowadziła się z lokalu w grudniu 2009 roku. Od stycznia 2010 roku w lokalu pozostali pozwani D. i A. D. i czasami w lokalu tym nocował D. D. Pozwani małżonkowie Ł. wyprowadzili się z lokalu 4 stycznia 2010 roku i w związku z przeprowadzką w trakcie trwania roku szkolnego ich dzieci przebywała w przedmiotowym lokalu co drugi tydzień będąc pod opieką babci.

W dniu 16 kwietnia 2009 roku powód wypowiedział pozwanej D. D. dotychczasowy czynsz do kwoty 950 zł z dniem 1 sierpnia 2009 roku i Następnie pismem z 23 listopada 2009 roku wypowiedział czynsz do kwoty 1.090 zł z dniem 1 marca 2010 roku. Pozwana nie zakwestionowała podwyżki. Z uwagi na nieuiszczanie czynszu za trzy pełne okresy płatności, powód udzielił pozwany D. i A. D. upomnienia i wezwał ich do uregulowania należności w wysokości 3 252,82 zł. Pismem z dnia 12 kwietnia 2010 roku powód wezwał również J. i W. Ł. do uregulowania zaległego czynszu w kwocie 4 375,52 zł. Z kolei pismem z 26 kwietnia 2010 roku powód wypowiedział umowę najmu D. i A. D. Pismem z dnia 5 maja 2010 roku powód wezwał J. i W. Ł. do uiszczenia kwoty 4 297,52 zł.

W postępowaniu ustalono, że w latach 2003-2009 do czasu wypowiedzenia dotychczasowej kwoty czynszu pozwani uiszczali wszystkie opłaty związane z najmem lokalu. Za grudzień 2009 roku pozwaniu zalegali powodowi opłatami za wodę i wywóz śmieci na kwotę 236,17 zł. Od stycznia 2010 roku pozwani D. i A. D. nie uiścili powodowi łącznie z tytułu czynszu i odszkodowania kwoty 14 375,85 zł.

Powód W. B. wniósł o eksmisję D. D. i A. D. z lokalu mieszkalnego przy ul. M. 44/ 6 oraz o zasądzenie od tych pozwanych oraz J. Ł. i W. Ł. solidarnie kwoty 5 409,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, a także zasądzenia kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 2 lutego 2011 roku Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w stosunku do pozwanych D. D. i A. D. i nakazał im, aby wraz z rzeczami opróżnili lokal mieszkalny oznaczony numerem 6 położony przy ul. M. 44 wraz z pomieszczeniem piwnicznym i wydali go powodowi oraz ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Ponadto Sąd Rejonowy zasądził od pozwanych D. D., A. D., J. Ł. i W. Ł. na rzecz powoda solidarnie kwotę 236,17 zł z odsetkami ustawowymi od 11 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty oraz jedynie od D. D. i A. D. na rzecz powoda kwotę 14 375,85 z odsetkami ustawowymi od kwot: 5166,39 od 11 czerwca 2010 roku, 3397,50 od 7 września 2010 roku, 3496,70 zł od 30 listopada 2010 roku i od 2315,26 zł od 21 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty. Umorzył postępowanie co do kwoty 7,4 zł i oddalił powództwo w pozostałej części.

Sąd Rejonowy nie obciążył przy tym pozwanych D. D. i A. D. kosztami procesu poniesionymi przez powoda i obciążył powoda kwotą 1 476 zł na rzecz kancelarii radcy prawnego reprezentującej z urzędu pozwanych J. i W. Ł. Nakazał także wypłacić ze Skarbu Państwa na rzecz kancelarii radcy prawnego reprezentującego z urzędu pozwanych D. D. i A. D. kwotę 3 099,60 zł.

Rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy odwołał się do niewadliwych ustaleń faktycznych Sądu I instancji, które przyjął za własne. Zdaniem Sądu II instancji za chybiony należy uznać zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy kodeks cywilny (zwanej dalej u.o.p.l.) i art. 659 k.c. w zw. z art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (zwanej dalej u.o.n.l.). Za chybioną należy uznać, prezentowaną przez powoda, konstrukcję prawną swojego roszczenia, która opiera się na przyjęciu, iż z chwilą śmierci głównego najemcy przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 6 – H. D., w jego miejsce jako najemcy tego lokalu wstąpili z mocy ustawy w stosunek najmu min. pozwani małżonkowie Ł., co oznaczałoby ich współodpowiedzialność za ponoszenie kosztów eksploatacji przedmiotowego lokalu trwającą do czasu skutecznego wypowiedzenia przez nich (lub im) umowy najmu.

Uszło uwadze powoda, że art. 7 przywołanej przez niego ustawy - u.o.n.l. przewidywał, że małżonkowie, w tym wypadku D. i H. D. - wspólnie zajmujący przedmiotowy lokal byli z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich. Oznacza to w dalszym ciągu w świetle unormowania z art. 8 ustawy u.o.n.l., że w razie śmierci współnajemcy lokalu (H. D.) drugi współnajemca lokalu (pozostały przy życiu - w tym wypadku D. D.) staje się wyłącznie najemcą lokalu.

Zatem próba powoda wyprowadzenia wniosku, iż pozwani małżonkowie Ł. jako najemcy przedmiotowego lokalu są współodpowiedzialni za ponoszenie kosztów związanych z jego eksploatacją musiała zakończyć się niepowodzeniem. Pozwani małżonkowie Ł. w świetle przywołanego także w apelacji przepisu art. 2 ust 1 pkt 1 u.o.p.l. byli bowiem lokatorami przedmiotowego lokalu, ale nie jako najemcy lecz używający go na innej podstawie prawnej. Oznaczało to dalej jak trafnie przyjął to Sąd I instancji, że ich obowiązek do współponoszenia kosztów związanych z najmem przedmiotowego lokalu znajdował swoje uzasadnienie w treści art. 668¹ § 1 k.c. do czasu zajmowania przez nich lokalu i wbrew apelacji przepis ten nie został w zakresie w niej opisanym naruszony.

Mając to na względzie stwierdzić należy, że nie było konieczności i potrzeby prawnej dokonania wypowiedzenia umowy najmu w rozumieniu przepisu art. 673 k.c., skoro taki stosunek powoda oraz pozwanych małżonków Ł. nigdy nie wiązał.

W skardze o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego z dnia 20 kwietnia 2011 r. powód zarzucił:

I. Naruszenie prawa materialnego przez: 1) błędne zastosowanie art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niezastosowanie art. 659 k.c. w zw. z art. 3 k.c. w zw. z art. 8 i art. 7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z 2 lipca 1994 r. przy dokonywaniu oceny, że pozwani J. i W. małżonkowie Ł. nie byli najemcami lokalu mieszkalnego nr 6 przy ulicy M. 44; 2) niezastosowanie art. 673 k.c. w zw. z art. 688 k.c. przy dokonywaniu oceny, że pozwani J. i W. Ł. dla ustania stosunku najmu nie byli zobowiązani wypowiedzieć powodowi najem lokalu nr 6 przy ulicy M. 44; 3) błędne zastosowanie przepisu art. 688¹ § 1 k.c. przy dokonywaniu oceny, że pozwani J. i W. małżonkowie Ł. odpowiadają jedynie za zapłatę czynszu i innych należności do dnia 31 grudnia 2009 roku, w uzasadnieniu wyroku wskazano oczywiście błędnie nieistniejący art. 668¹ §1 k.c.; 4) niezastosowanie art. 659 k.c. w zw. z art. 370 k.c. przy dokonywaniu oceny, że pozwani J. i W. małżonkowie . nie odpowiadają solidarnie za zapłatę czynszu z tytułu łączącej ich umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 6 przy ulicy M. 44 do chwili upływu terminu wypowiedzenia przez nich umowy najmu tego lokalu, ale ograniczonego pozwem do dnia 31 maja 2010 roku, a jest to kwota 5166,39 zł tytułem zaległego czynszu oraz opłat za wodę i wywóz śmieci za okres od początku stycznia 2010 do dnia 31 maja 2010 roku;

II. Naruszenie prawa procesowego przez: 1) sporządzenie uzasadnienia wyroku niezgodnie z art. 328 §2 k.p.c. wskutek wskazania, jako podstawy prawnej obowiązku zapłaty przez pozwanych małżonków Ł. czynszu i innych opłat za korzystanie z lokalu art. 688¹ §1 k.c., (oczywiście omyłkowo wskazano nieistniejący art. 668¹ §1 k.c.). Brak wskazania właściwej podstawy prawnej oznacza, że uzasadnienie nie odpowiada wymogom przewidzianym w art. 328 § 2 k.p.c.; 2) ograniczenie oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w ramach apelacji pełnej (art. 382 k.p.c.) i sporządzenie uzasadnienia wyroku w sposób nieodpowiadający wymaganiom określonym w art. 328 § 2 k.p.c., przez pominięcie istotnych faktów; 3) naruszenie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. wskutek pominięcia w uzasadnieniu wyroku, jako istotnego dla rozstrzygnięcia

sprawy faktu, że pozwani J. i W. Ł. nie poinformowali powoda o fakcie wymeldowania się z lokalu z dniem 31 grudnia 2009 roku, ani nie wypowiedzieli mu umowy najmu; 4) naruszenie art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. przez orzeczenie o kosztach procesu od powoda na rzecz pozwanych Ł., podczas, gdyby Sąd Okręgowy zastosował prawidłową normę prawa materialnego, koszty procesu za obie instancje powinni zwrócić wskazani pozwani powodowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Skarżący wskazał w skardze na naruszenie szeregu przepisów prawa materialnego i procesowego, które jego zdaniem uzasadniają stwierdzenie, że zaskarżony przez niego prawomocny wyrok Sądu Okręgowego jest sprzeczny z prawem. Dla oceny czy rzeczywiście zaskarżonemu wyrokowi można postawić zarzut sprzeczności z prawem w rozumieniu art. 424¹ – 424¹² k.p.c. podstawowe znaczenie ma pierwszy z zarzutów wskazanych w skardze. Pozostałe zarzuty mogą bowiem być brane pod uwagę dopiero po przesądzeniu, czy rzeczywiście zaskarżony wyrok narusza prawo poprzez błędne zastosowanie art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niezastosowanie art. 659 k.c. w zw. z art. 3 k.c. w zw. z art. 8 i art. 7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z 2 lipca 1994 r.

W orzecznictwie i doktrynie za utrwalone uznać można stanowisko, że orzeczenie niezgodne z prawem, w rozumieniu powołanych wyżej przepisów k.p.c., to orzeczenie, które jest sprzeczne z zasadniczymi i niepodlegającymi różnej wykładni przepisami i z ogólnie przyjętymi standardami rozstrzygnięć albo jest wynikiem szczególnie rażącej wykładni lub niewłaściwego zastosowania prawa, które jest oczywiste i nie wymaga głębszej analizy prawnej. Wbrew temu co twierdzi skarżący, zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego nie jest sprzeczny z prawem w takim rozumieniu.

Sąd Okręgowy w T. uznał, że pozwani J. i W. Ł. nie są najemcami lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym w T. przy ul. M. 44. Swoje stanowisko uzasadnił w ten sposób, że na tle art. 2 ust. 1 pkt 1 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego (jedn. tekst. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) pozwani J. i W. Ł. są wprawdzie lokatorami w rozumieniu tej ustawy, ale nie można uznać ich za najemców tego lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego, art. 8 i art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r., o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm., dalej powoływana jako u.n.l.d.m.), które to przepisy znajdowały zastosowanie do oceny tego czy J. Ł. wstąpiła w stosunek najmu wspomnianego wyżej lokalu po zmarłym w 1995 r. jej ojcu H. D., wynika, że brak było podstaw do uznania, iż takie wstąpienie miało miejsce. Trafnie skarżący wskazuje, że do oceny wstąpienia w stosunek najmu pozwanej J. Ł. po śmierci jej ojca zastosowanie miał art. 8 u.n.l.d.m. w jego pierwotnym brzmieniu, które obowiązywało do 24 października 1997 r. Zgodnie z tym przepisem „w razie śmierci najemcy, jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwomieszkający z najemcą w chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu, chyba że się tego prawa zrzekną”. Pozwana J. Ł. jako córka H. D., która mieszkała z nim w chwili jego śmierci spełniała więc, literalnie interpretując ten przepis, wymogi od których ustawa uzależniała wstąpienie w stosunek najmu. Trafnie także skarżący zwraca uwagę, że w orzecznictwie także Sądu Najwyższego dominowała wykładnia tego przepisu dopuszczająca wstąpienie w stosunek najmu osób bliskich nawet wtedy gdy umierał tylko jeden z małżonków, a drugi z nich pozostawał w lokalu jako najemca. Należy jednak zauważyć, że w związku z tym, że art. 7 u.n.l.d.m. stanowił, iż małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich uprawniona wydawała się także inna wykładnia art. 8 u.n.l.d.m. Skoro bowiem celem regulacji zawartej w art. 8 było zapewnienie wstąpienia w stosunek najmu, wymienionym w nim osobom w razie śmierci najemcy lokalu, to można było ten przepis rozumieć w sposób zawężający. Śmierć jednego z małżonków nie zmieniała co do zasady sytuacji jego osób bliskich, gdyż najemcą lokalu pozostawał drugi z małżonków. Tak jak wywodzili swoje prawa do lokalu z prawa najmu przysługującego obojgu małżonkom, tak samo mogli dalej wywodzić je z prawa najmu, które przysługiwało drugiemu z małżonków. W orzecznictwie ze względu na ochronę praw osób bliskich wybrano jednak interpretację dalej idącą, która zrównywała sytuację osób bliskich najemcy

z sytuacją jego małżonka. Te wątpliwości interpretacyjne przeciął dopiero ustawodawca, który uchylając art. 8 u.n.l.d.m., przywrócił art. 691 k.c. i w paragrafie piątym tego przepisu wyraźnie przewidział, że wstąpienie w stosunek najmu osób bliskich najemcy nie ma miejsca w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu.

Interpretacja art. 8 u.n.l.d.m., przyjęta przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku nie była więc rażącym naruszeniem prawa. Wniosek taki jest tym bardziej uzasadniony, jeżeli zważyć, że odmienna interpretacja tego przepisu, zakładająca iż w stosunek najmu wstępują osoby bliskie najemcy, także gdy najemcą jest drugi z małżonków, była podyktowana dążeniem do ochrony praw osób bliskich. Natomiast w sytuacji gdy mamy chronić interesy wynajmującego to nie przemawiają za nią tak ważne względy. Co więcej uznanie z tego tylko powodu, że wyrok jest sprzeczny z prawem, w sytuacji gdy skarżący uzyskał korzystny wyrok przeciwko dwom pozostałym pozwany, byłoby wyraźnym odstępstwem od przyjętego powszechnie rozumienia sprzeczności prawomocnego orzeczenia z prawem, o której mowa w art. 424¹ – do 424¹².

Jeżeli uznać, że pozwana J. Ł. nie wstąpiła w stosunek najmu po śmierci swojego ojca w stosunek najmu, to tym samym brak podstaw o stwierdzenie, że ona i jej mąż byli najemcami lokalu nr 6 w budynku mieszkalnym położonym przy ul. M. 44. W tej sytuacji zarzut błędnego zastosowania przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niezastosowanie art. 659 k.c. i art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, podniesiony w skardze, nie zasługuje na uwzględnienie. Mając to na uwadze nie zasługują także na uwzględnienie dalsze zarzuty naruszenia prawa materialnego i procesowego, gdyż mogłyby one być uwzględnione, tylko przy założeniu, że pozwana J. Ł. wstąpiła w stosunek najmu po śmierci swojego ojca.

Skoro zarzuty podniesione w skardze o stwierdzenie niezgodności z prawem wyroku Sądu Okręgowego z dnia 20 kwietnia 2011 r., okazały się nieuzasadnione Sąd Najwyższy na podstawie art. 424¹¹ k.p.c. skargę oddalił. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 424¹² k.p.c. w związku z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.

