

Sygnatura akt II Ca 366/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Paweł Szewczyk
Sędziowie:	SO Anna Nowak (sprawozdawca) SO Joanna Czernecka

Protokolant: protokolant Bartosz Piątek

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2018 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki Akcyjnej w K.

przy interwencji ubocznej Gminy Miejskiej K.

przeciwko S. R.

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 28 listopada 2017 r., sygnatura akt XII C 1903/17/P

1. oddała apelację;
2. odstępuje od obciążania interwenienta ubocznego kosztami postępowania odwoławczego.

SSO Joanna Czernecka SSO Paweł Szewczyk SSO Anna Nowak

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2017 r. Sad Rejonowy nakazał pozwanej S. R., aby opuściła i opróżniła z rzeczy lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K. i wydała go powodowi Towarzystwu Budownictwa (...) S.A. w K. (pkt 1), w punkcie 2 ustalił, że pozwanej przysługuje prawo do lokalu socjalnego, w punkcie 3 wstrzymał wykonanie punktu 1 wyroku do czasu złożenia pozwanej przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w punkcie 4 zasądził od pozwanej na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa (...) S.A. w K., kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane w oparciu o następujące okoliczności bezsporne: strony łączyła umowa najmu lokalu ul. (...) w K.. W lokalu tym zamieszkuje wyłącznie pozwana, wobec której orzeczony został stopień niepełnosprawności. Córka pozwanej A. L. otrzymała od swej matki w drodze darowizny lokal mieszkalny przy pl. (...) o powierzchni ok. 95 m² w 2010 r. Z powyższego lokalu prowadzona jest przez komornika sądowego M. M. egzekucja w sprawie Km 66/17, w celu zaspokojenia wierzyciela – Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...). Umowa najmu została pozwanej wypowiedziana po raz pierwszy w 2016 r., z uwagi na zaleganie z opłatami. W dniu 23 czerwca 2016 r. pozwana złożyła pismo, w którym zawnioskowała o przywrócenie praw do lokalu. Wskazała, że w razie opuszczenia lokalu zamieszka wraz z córką przy Placu (...). Zadłużenie zostało wówczas spłacone i wypowiedzenie wycofano. Pozwana w maju 2017r. w związku z ponownym wypowiedzeniem wniosła o przedłużenie terminu do opuszczenia lokalu wskazując, że ma inne lokum do zamieszkania .

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że umowa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego została wypowiedziana pismem z 19 kwietnia 2017 r. z uwagi na zaległości w zapłacie czynszu wynoszące na dzień wypowiedzenia ok. 5.400 zł, po uprzednim uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia. TBS wezwał pozwaną do wydania lokalu. A. L. napisała w 2016 r. oświadczenie, że jej matka będzie mogła zamieszkać wraz z nią w jej lokalu, gdyż to był warunek przywrócenia przez TBS tytułu prawnego do lokalu przy ul. (...). A. L. pomagała swej matce spłacać zaległości czynszowe. W pewnym momencie sama jednak popadła w długi, na skutek upadku prowadzonej firmy. Ma kilku wierzycieli, zadłużenie powyżej 200.000 zł. A. L. nie chce zamieszkać wraz z matką, z którą ma bardzo trudne relacje emocjonalne. S. R. ma problemy psychiczne, łączy alkohol z lekarstwami, ma zaniki pamięci. Nie ma męża ani innych dzieci. A. L. nie mieszkała ze swą matką od kiedy skończyła 17 lat, a nawet wcześniej mieszkała u babci, 40 lat temu nastąpiło bolesne wydarzenie, które zaburzyło emocjonalną relację między matką a córką. Lokal przy Pl. (...) był lokalem komunalnym. Został wykupiony na własność S. R. za pieniądze pochodzące od A. L., gdyż S. R. nie miała na to pieniędzy.

Powyższych ustaleń Sąd Rejonowy dokonał w oparciu o przedłożone przez stronę powodową dokumenty oraz zeznania A. L.. Sąd podkreślił, że Sąd dał wiarę świadkowi, że wyrażona w 2016 r. na piśmie gotowość przyjęcia matki do mieszkania przy Pl. (...) miała związek z dążeniem do przywrócenia pozwanej praw do lokalu, które faktycznie zostały przywrócone. TBS zażądał tego oświadczenia jako swoistego zabezpieczenia na wypadek przyszłych zaległości w opłatach. Równocześnie, skoro omawiane oświadczenie miało charakter jedynie taktyczny, nie dowodzi ono rzeczywistych intencji. Podobnie, pisemne oświadczenie pozwanej z maja br., że ma ona inny lokal do zamieszkania, nie może być traktowane jako dowód, że istotnie tak jest, skoro nie wiadomo, o jaki lokal w piśmie tym chodzi, a przy tym pozwana, pomimo zapewnienia, wcale się do tego lokalu nie wyprowadziła. Oświadczenie to mogło być złożone jedynie po to, aby opóźnić eksmisję.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy wskazał, że skoro stosunek najmu przedmiotowego lokalu został zakończony, to żądanie eksmisji jest w pełni zasadne. Następnie Sąd powołując treść art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów wskazał, że pozwana jako osoba z orzeczonym stopniem niepełnosprawności spełnia przesłanki, o których mowa w przepisie, co powoduje, że przysługuje jej obligatoryjnie prawo do lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy podniósł, iż rozważenia wymaga twierdzenie strony powodowej oraz interwenienta, że pozwana, z uwagi na obowiązek alimentacyjny swej córki, właścicielki mieszkania w K., może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. W ocenie Sądu w świetle zebranego materiału dowodowego jest to pogląd nieuzasadniony. „Możliwość zamieszkania w innym lokalu”, o której mowa w art. 14 ustawy, powinna być realna, nie zaś wyłącznie teoretyczna i oparta na przesłankach przyszłych i niepewnych. Faktem jest, że przepisy przewidują obowiązek alimentacyjny dziecka wobec rodzica, który znajduje się w niedostatku. Jego wypełnienie może przybierać różne formy. Skoro jednak A. L. nie wyraża zgody na pomoc w postaci udostępnienia matce mieszkania (choć nie uchyla się od innych form pomocy na jej rzecz), taką formę świadczenia alimentacyjnego należałoby egzekwować w drodze powództwa sądowego. Wynik takiego postępowania, w związku z treścią powołanych wyżej przepisów i w świetle zeznań A. L., dotyczących jej sytuacji majątkowej i relacji z pozwaną, bynajmniej nie jest przesądzony. Niezależnie od tego, możliwość zamieszkania pozwanej w lokalu przy Placu (...) jest na dzień orzekania iluzoryczna, skoro lokal ten jest zajęty przez organ egzekucyjny w celu jego sprzedaży na licytacji publicznej, a A. L. ma dalsze długi. Obowiązek wykazania, że pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany obciążał, zgodnie z art. 6

k.c., powódkę lub Gminę Miejską K.. W ocenie Sądu okoliczność ta nie została wykazana. Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 ustawy). O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku złożył interwenient uboczny Gmina Miejska K., zaskarżając go w zakresie w jakim pozwaney przyznane zostało uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymane zostało wykonanie wyroku do czasu złożenia oferty najmu lokalu socjalnego przez Gminę Miejską K.. Apelująca wniosła o zmianę wyroku poprzez orzeczenie, że pozwaney nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego oraz zasądzenie od pozwaney na rzecz interwenienta ubocznego poniesionych kosztów według norm przepisanych prawem. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 14 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez uznanie, iż pozwana nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób niż poprzez uzyskanie lokalu socjalnego. W ocenie skarżącego sytuacja rodzinna pozwaney nie uzasadnia przyznania jej prawa do lokalu socjalnego. Córka pozwaney A. L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego o powierzchni 95,68 m². Lokal ten został darowany przez pozwaną córcę w 2010 r., a więc pozwana nieodpłatnie rozporządziła swoim prawem na rzecz swojej córki. Pozwana może zatem zamieszkać u córki, która ma wobec matki obowiązek alimentacyjny. W ocenie interwenienta ubocznego rażąco niewdzięcznością byłoby nie zaopiekowanie się własną matką i nie zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych mając na uwadze fakt darowania przez matkę mieszkania córce. W przypadku sprzedaży lokalu i spłaceniu zobowiązań finansowych przez A. L., biorąc pod uwagę metraż mieszkania i jego lokalizację, córka pozwaney będzie w stanie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe zarówno swoje jak i swojej matki poprzez zakup innego mieszkania, czy dwóch mniejszych lokali lub poprzez wynajęcie mieszkania na wolnym rynku dla matki. W ocenie skarżącego pomoc alimentacyjna rodziny wyprzedza pomoc gminy, która zobowiązana jest do pomocy w ostateczności.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od interwenienta ubocznego Gminy Miejskiej K. na rzecz pozwaney kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Argumenty wywiedzione przez stronę skarżącą w apelacji jak i te podniesione na rozprawie apelacyjnej są zasadne ale z punktu widzenia etycznego, a nie prawnego i zostały uwzględnione przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania apelacyjnego.

Nie można tym samym podzielić zarzutów, że córka pozwaney ma obowiązek przyjęcia matki i zapewnienia jej miejsca zamieszkania we własnym mieszkaniu. W tym miejscu podzielić należy stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż wobec trwającego postępowania egzekucyjnego istnieje realna obawa, że córka pozwaney - A. L. sama utraci prawo własności lokalu i możliwość zamieszkiwania w nim. Wpisane w dziale IV hipoteki, opiewające na łączną kwotę ponad 2,5 mln złotych i toczące się postępowanie egzekucyjne z tej nieruchomości, wskazują, że los tego mieszkania jest niepewny. Odnosząc się z kolei do podnoszonego obowiązku alimentacyjnego córki względem matki, to wskazać należy, iż obowiązek taki na obecnym etapie postępowania może mieć wyłącznie hipotetyczny charakter. Z przesłuchania świadka – A. L. nie wynika, by córka pozwaney posiadała wystarczające środki na własne utrzymanie. W trakcie przesłuchania przed Sądem Rejonowym córka pozwaney zeznała, że sama jest zadłużona, ma wielu wierzycieli i obecnie toczy się przeciwko niej postępowanie egzekucyjne wszczęte przez Wspólnotę Mieszkaniową Plac (...). Z powyższego wynika zatem, że wątpliwym jest, czy córka będzie zobowiązana do świadczenia alimentacyjnego względem matki, a w toku niniejszego postępowania obowiązek taki z pewnością nie został wykazany.

Całkowicie hipotetyczne są też rozważania przedstawione w apelacji dotyczące możliwości sprzedaży lokalu przy Placu (...) i zakupu dwóch innych lokali za uzyskaną cenę. Przede wszystkim sama hipotetyczna możliwość takiej sprzedaży nie byłaby uzasadnieniem dla uznania, że pozwana ma realną możliwość zamieszkania w innym lokalu.

W tych okolicznościach Sąd I Instancji słusznie wskazał, że nie można mówić o tym, że pozwana może zamieszkać w innym lokalu niż dotychczasowy. Sąd dokonał prawidłowej wykładni art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów wskazując, że możliwość zamieszkania w innym lokalu musi być realna, a nie teoretyczna i oparta na przesłankach przyszłych i niepewnych.

W świetle powyższego należało zatem ocenić sytuację osobistą pozwanej. S. R. jest osobą starszą, schorowaną, co niewątpliwie wynika z jej zeznań pozwanej oraz przedłożonego orzeczenia o stopniu niepełnosprawności. W ocenie Sądu Okręgowego w toku postępowania nie zostało wykazane, aby pozwana mogła samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Sąd Okręgowy oddalając apelację miał na uwadze okoliczności podniesione przez skarżącego, a więc fakt wykupienia mieszkania przy Placu (...) przez pozwaną i darowanie tej nieruchomości córce, niemniej jednak rozstrzygając niniejszą sprawę musi mieć na uwadze sytuację w jakiej znajduje się pozwana na dzień wyrokowania. Darowizna została dokonana 8 lat temu, zatem trudno jest mówić o bezpośrednim przełożeniu powyższych okoliczności na obecną sytuację majątkową i osobistą pozwanej, zwłaszcza w kontekście dalszych zeznań córki, z których wynika, że to ona właśnie spłacała świadczenia względem Towarzystwa Budownictwa (...), do których uiszczania była zobowiązana pozwana, do czasu gdy jej sytuacja finansowa uległa pogorszeniu i sama popadła w długi.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c, uznając argumenty apelującego interwenienta ubocznego za istotne z punktu widzenia etycznego. Wobec powyższego Sąd odstąpił od obciążania strony apelującej kosztami tego postępowania.

SSO Joanna Czernecka SSO Paweł Szewczyk SSO Anna Nowak