

Sygnatura akt II Ca 1739/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Zgud
Sędziowie:	SO Lucyna Rajchel (sprawozdawca) SR (del.) Krystyna Darmoń

Protokolant: sekretarz sądowy Elżbieta Łojewska

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. S.

przy interwencji ubocznej Gminy Miejskiej K.

przeciwko I. W.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki, pozwanej oraz interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 20 maja 2016 r., sygnatura akt I C 1280/15/S

- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie III ustala, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i uchyla punkt IV;
- oddala apelację pozwanej;
- zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 440 zł (czteryście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;
- zasądza od pozwanej na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;
- przyznaje od Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie na rzecz adwokata P. G. kwotę 295,20 (dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy) brutto za pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 maja 2016 r. Sąd Rejonowy uchylił wyrok zaoczny z dnia 14 marca 2013 r., sygn. akt I C 2353/12/S (pkt I), nakazał pozwanej I. W., aby opróżniła z rzeczy i opuściła lokal mieszkalny numer (...), położony w K. przy ulicy (...) i wydała ten lokal powódce G. S. w stanie wolnym (pkt II); ustalił, że pozwanej I. W. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, którego obowiązek dostarczenia spoczywa na Gminie Miejskiej K. (pkt III); wstrzymał wykonanie obowiązku określonego w punkcie II wyroku do czasu złożenia pozwanej I. W. przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (pkt IV); zasądził od pozwanej I. W. na rzecz powódki G. S. kwotę 397 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt V); przyznał od Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie na rzecz adwokata P. G. z Kancelarii Adwokackiej w K. przy ul. (...) kwotę 221, 40 złotych, w tym 23% VAT, tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu (pkt VI).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w następujących okolicznościach sprawy:

Powódka domagała się nakazania pozwanej, aby opróżniła z rzeczy i opuściła lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) i wydała go powódce w stanie wolnym, a nadto o zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania.

W piśmie z dnia 14 marca 2013 r. swoje przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego zgłosiła Gmina Miejska K.. Tego samego dnia zapadł wyrok zaoczny, w którym powództwo zostało uwzględnione, a Sąd orzekł, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. W sprzecznie od wyroku zaocznego pozwana domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 2 października 2014 r. sąd uchylił wyrok zaoczny i oddalił powództwo. Z kolei wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił wyrok z dnia 2 października 2014 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania polecając sądowi poczynienie dalszych ustaleń co do zaległości czynszowych pozwanej oraz kierowania do niej wezwań do zapłaty.

Bezspornym w sprawie było, że pozwana zajmuje lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K..

Nadto sąd ustalił m.in., że powódka ma udział w nieruchomości przy ul. (...) w K. wynoszący 40/192 części.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 19 września 2006 r. w sprawie I Ns 137/06/S sąd udzielił zabezpieczenia przez ustanowienie na czas trwania postępowania L. P. tymczasowym zarządcą nieruchomości i określił zakres jego uprawnień w ten sposób, że upoważnił go do zawierania umów dotyczących dostarczania mediów i pobierania czynszów z najmu do dwóch lokali nr (...). Pismem z dnia 29 grudnia 2010 r. L. P. poinformował pozwaną o zmianie opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków. Podał też, że dotychczasowa wysokość czynszu nie uległa zmianie i łączna należność wynosi 572,35 zł. W sprawie I Cupr 1008/10/S tymczasowy zarządca oświadczył, że pozwana reguluje terminowo należności z tytułu czynszu i opłat za media. Pozwana uiszczała czynsz na konto wskazane przez zarządcę w kwocie 526,78 zł.

Pismem z dnia 9 listopada 2010 r. powódka wypowiedziała pozwanej dotychczasową stawkę czynszu ze skutkiem na dzień 28 lutego 2011 r., informując, że nowa wynosi 1.150 zł miesięcznie. Pismo do pozwanej było dwukrotnie awizowane. Pozwana nie wytoczyła powództwa o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu.

W piśmie z dnia 11 maja 2012 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty 12.263,08 zł tytułem zaległości za okres od 1 stycznia 2011 r do 10 maja 2012 r. i kwoty zasądzonej wyrokiem z dnia 21 marca 2012 r. (3.793,47 zł) w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia pozwanej stosunku najmu. Pismem z dnia 13 września 2012 r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu z terminem miesięcznym n dzień 31 października 2012 r. Wypowiedzenie ekspediowano na adres pozwanej i dwukrotnie awizowano.

Jeden ze współwłaścicieli nieruchomości sprzeciwił się wypowiedzeniu pozwanej umowy najmu.

Pozwana ma 71 lat, cierpi na liczne schorzenia, w tym ma zdiagnozowany tętniak mózgu, cukrzycę, chorobę niedokrwienną serca, nadciśnienie tętnicze i miażdżycę. Pobiera świadczenie emerytalne w wysokości 1.581,57 zł, a stałe miesięczne wydatki pozwanej wynoszą 1.190 zł. Pozwana nie ma innej nieruchomości, ani oszczędności. Nie ma też możliwości zamieszkania w innym lokalu. Pozwana odziedziczyła udział w dwóch nieruchomościach położonych w G.. Na jednej z nich jest posadowiony nieogrzewany domek letniskowy, w którym w zimie nie da się mieszkać. Pozwana nie zgłaszała powódce problemów z odbiorem korespondencji.

W ocenie sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Legitymacja czynna powódki została przesądzona przez Sąd Okręgowy w Krakowie przy okazji rozpoznania apelacji powódki. Niniejszy sąd przyjął, że powódka jest współwłaścicielem większościowym, co uprawnia ją do wypowiedzenia pozwanej stosunku najmu. Rozstrzygnięcie w sprawie zdaniem sądu było uzależnione od skuteczności dokonanego wypowiedzenia. Przede wszystkim sąd musiał rozważyć, czy w dacie wypowiedzenia pozwana zalegała z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności. W dniu 9 listopada 2010 r. powódka wypowiedziała pozwanej dotychczasową wysokość czynszu informując że od dnia 28 lutego 2011 r. nowa stawka czynszu będzie wynosić 1.150 zł. Pozwana nie zaskarżyła tego wypowiedzenia. Pozwana uiszczala dalej czynsz w kwocie 572,35 zł argumentując, że L. P. poinformował ją że ta wysokość nie uległa zmianie i tyle właśnie łącznie wynosi. W ocenie sądu pozwana nie pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu, gdyż regulowała go zgodnie z wytycznymi zarządcy, który nie był uprawniony do ustalenia wysokości czynszu najmu. Wobec tego w ocenie sądu zarówno w dacie wezwania do zapłaty jak i wypowiedzenia stosunku najmu istniała przyczyna uprawniająca do jego wypowiedzenia, tj. zaległość pozwanej z tytułu czynszu w kwocie 7.774,17 zł. Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanej o problemach związanych z dostarczaniem jej korespondencji i uznał, że żądanie eksmisji było uzasadnione. Następnie sąd orzekł o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego, uznając, że sytuacja życiowa i zdrowotna w konfrontacji z realiami rynku sprawiają, iż nie jest ona w stanie poradzić sobie bez pomocy gminy. Sąd wstrzymał wykonanie opróżnienia do czasu złożenia pozwanej oferty najmu przez gminę. O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 §1 kpc. Wynagrodzenie dla pełnomocnika pozwanej z urzędu sąd zasądził na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy prawo o adwokaturze.

Apelację od wyroku w zakresie ustalenia prawa pozwanej do lokalu socjalnego i wstrzymania wykonania wyroku do czasu zaoferowania pozwanej przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego wniósł interwenient uboczny zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że sytuacja materialna i rodzinna pozwanej uzasadnia przyznanie jej uprawnienia do lokalu socjalnego. Wskazując na to apelujący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie wobec pozwanej o braku uprawnienia do lokalu socjalnego oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Apelacji od pkt III i IV wyroku wniosła również powódka podnosząc zarzuty zbieżne z tymi podniesionymi przez interwenienta ubocznego, zarzucając naruszenie prawa materialnego w zakresie art. 14 ust. 1-6 ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez błędne zastosowanie i ustalenie, że pozwanej przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, a nadto naruszenie art. 233 §1 kpc poprzez brak dokonania wnikliwego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, wadliwą jego ocenę i pominięcie okoliczności wskazujących na możliwość zamieszkania przez pozwaną w domu w G. lub w lokalach należących do sióstr pozwanej. Na podstawie art. 381 kpc powódka wniosła o przeprowadzenie dowodu z zestawienia wpłat dokonywanych przez pozwaną na rzecz powódki za wodę i ścieki w okresie od 17.10.2015 r. do 16.06.2016 r. na okoliczność ilości zużycia przez pozwaną wody i ilości odprowadzanych ścieków. Domagała się zmiany zaskarżonego wyroku w pkt III poprzez orzeczenie, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz w zakresie pkt IV poprzez jego uchylenie, a nadto zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania za drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Apelację od pkt II i V wyroku wniosła także pozwana, zarzucając naruszenie art. 233 § 1 kpc oraz przepisów prawa materialnego a to art. 8a ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 199 kc i w zw. z art. 201 kc poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie przez sąd, że wypowiedzenie stawki czynszu było skuteczne, art. 11 ust. 1 w zw.

z art. 11 ust. 2 pkt 2 cyt. ustawy poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne. W odniesieniu do pkt V wyroku apelująca zarzuciła naruszenie art. 102 kpc poprzez niezastosowanie i obciążenie pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania. Wskazując na to pozwana domagała się zmiany wyroku w zaskarżonej części i oddalenia powództwa w całości, zasądzenia od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych oraz przyznania adwokatowi z urzędu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powódka domagała się jej oddalenia i zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

W odpowiedzi pozwanej na apelację powódki i interwenienta ubocznego pozwana domagała się oddalenia obu apelacji, oddalenia wniosków dowodowych powódki zawartych w apelacji jako spóźnionych oraz przyznania kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje powódki i interwenienta ubocznego okazały się zasadne, natomiast apelacja pozwanej podlegała oddaleniu w całości. Sąd nie podzielił żadnego z zarzutów prezentowanych przez pozwaną w apelacji.

Wstęp do rozważań należy poprzeć stwierdzeniem, że Sąd Odwoławczy podziela ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji oraz wnioski, do jakich doszedł sąd na ich podstawie, za wyjątkiem tych dotyczących uprawnienia pozwanej do lokalu socjalnego.

Ponieważ apelacja pozwanej stawiała zarzuty najdalej idące, to w pierwszej kolejności sąd rozpoznał apelację pozwanej i odniósł się do zarzutów tam stawianych.

Apelacja pozwanej zarzucała, że wypowiedzenie stawki czynszu było nieskuteczne, ponieważ w wypowiedzeniu powódka występowała wyłącznie imieniem własnym, a nie pozostałych współwłaścicieli oraz że była to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, a więc zgodę musieli wyrazić wszyscy współwłaściciele. Jeśli chodzi o ten ostatni zarzut to zdaniem Sądu Okręgowego wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu jest czynnością zwykłego zarządu (przy sprzecznie jednego ze współwłaścicieli), przez którą należy rozumieć podejmowanie działań związanych z bieżącym funkcjonowaniem i powódka z racji posiadanych udziałów we współwłasności przedmiotowej nieruchomości miała uprawnienie do podejmowania takich czynności. Należy też zauważyć, że powódka sprawuje faktyczny zarząd nad przedmiotową nieruchomością od wielu lat i ta okoliczność jest pozwanej wiadoma. Powódka nie została pozbawiona ani ograniczona w tym zarządzie, zatem nie budzi wątpliwości Sądu odwoławczego uprawnienie powódki do występowania na drogę sądową także i w tym postępowaniu.

Jeśli zaś chodzi o zarzut nieskuteczności wypowiedzenia wysokości czynszu, to zdaniem sądu odwoławczego zarzut ten również nie może się ostać. Skarżąca powoływała się na nieskuteczność wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z uwagi na to, iż w pismach kierowanych do pozwanej powódka występowała wyłącznie we własnym imieniu, na co wskazują używane przez nią sformułowania „wypowiadam”, czy „ustalam”. Zdaniem pozwanej oświadczenie powódki powinno jednoznacznie stanowić, kto wypowiada stawkę czynszu, a umocowania powódki do występowania w imieniu także pozostałych współwłaścicieli nie można domniemywać, zwłaszcza, że ustawa o ochronie praw lokatorów zastrzega formę pisemną pod rygorem nieważności do wypowiedzenia wysokości czynszu. Odnosząc się do tego zarzutu trzeba zgodzić się z pozwaną, iż powódka w treści tych pism posługiwała się zwrotami używanymi w pierwszej osobie. Nie zmienia to faktu, że powódka dysponuje wraz ze swoim mężem większością udziałem w nieruchomości, a nadto okoliczność, że od lat sprawuje faktyczny zarząd nad nieruchomością utwierdza sąd odwoławczy w przekonaniu, iż wypowiedzenie wysokości czynszu – pomimo używanego w wypowiedzeniach pewnego skrótu myślowego powódki - należy uznać za skuteczne.

Co do podnoszonego zarzutu odnośnie nieskuteczności kierowanych do pozwanej wezwań do zapłaty oraz wypowiedzenia umowy najmu, to przywołać w tym miejscu należy tę samą, co poprzednio argumentację. Kwestii

legitymacji powódki do występowania w sprawie, nie ma potrzeby powtarzania, gdyż przesądził ją Sąd Okręgowy w Krakowie w wyroku z dnia 15 kwietnia 2015 r., sygn. akt II Ca 126/15, podkreślając w uzasadnieniu, że roszczenie dochodzone przez powódkę ma charakter czynności zachowawczej, do podjęcia której jest uprawniony każdy ze współwłaścicieli do momentu sprzeciwu któregokolwiek z nich. W sytuacji zaś podniesienia sprzeciwu przez któregokolwiek ze współwłaścicieli, to legitymację jednego z nich należy badać z uwzględnieniem ogólnych zasad zarządu rzeczą wspólną. Sąd Okręgowy podzielił przy tym stanowisko sądu pierwszej instancji, który wskazał, że wniesienie pozwu o eksmisję skierowanego przeciwko najemcy lokalu jest czynnością wchodzącą w zakres czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Skuteczność takiej czynności należy więc ocenić weryfikując czy została ona podjęta przy spełnieniu przesłanek z art. 201 kc.

Jeśli zaś chodzi o podnoszone przez pozwaną nieprawidłowości w funkcjonowaniu operatora pocztowego w okresie kierowania do niej wypowiedzeń dotychczasowych stawek czynszu oraz umowy najmu, która to okoliczność miała usprawiedliwiać fakt nieotrzymania przez pozwaną kierowanych do niej wypowiedzeń, to zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że pozwana nie wykazała tego, iż nie doszły do niej oświadczenia powódki o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki czynszu w związku z nieprawidłowym funkcjonowaniem operatora pocztowego. W ocenie Sądu pozwana traktuje materiał dowodowy wybiórczo, bo z jednej strony twierdzi, iż nie mogła podejmować żadnych działań u operatora pocztowego, skoro nie wiedziała, że są takie pisma kierowane do niej, a z drugiej strony nie da się ukryć, że stoi to w sprzeczności z twierdzeniami samej pozwanej, która argumentowała, że zorientowała się o problemach z pocztą w momencie, gdy nie otrzymała przesyłki z zagranicy. Pomimo więc zaistnienia pewnych nieprawidłowości w dostarczaniu przesyłek, to jak słusznie zauważył sąd pierwszej instancji pozwana nie wykazała się inicjatywą w tym zakresie. Nie podjęła ona żadnej próby interwencji czy to u operatora, czy u administratora lub tymczasowego zarządcy nieruchomości, który jakkolwiek nie był do tego uprawniony, to jednak taka sygnalizacja ze strony pozwanej stanowiłaby dla Sądu dowód na potwierdzenie wiarygodności jej twierdzeń, a tego w zebranych w sprawie materiale dowodowym zwyczajnie zabrakło. Słusznie więc Sąd Rejonowy potraktował te twierdzenia za niewykazane.

Przechodząc do rozważań w najistotniejszej w sprawie kwestii dotyczącej ustalenia faktu zalegania przez pozwaną z zapłatą za trzy pełne okresy płatności - bowiem ustalenie tej okoliczności rzutowało na zasadność powództwa w kontekście wymagań stawianych przez przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów - to trzeba stwierdzić, że pozwana uiszcza czynsz w stawce nieaktualnej. Jest to okoliczność niezaprzeczona i co więcej wysokość płaconego przez pozwaną czynszu odnosi się do stawki jeszcze sprzed sprawy I C 19/12/S. Umyka bowiem pozwanej, bądź nie przyjmuje tego do wiadomości, że w sprawie I C 19/12/S sąd stwierdził zasadność wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, uznając, że podwyżka czynszu do nowej do kwoty ponad 700 zł była zasadna. Pozwana zarzuca wprawdzie, że uzasadnienie wyroku w tamtej sprawie nie jest wiążące w niniejszej, ale z tym zarzutem nie można się zgodzić, ponieważ uzasadnienie wyroku jest wytlumaczeniem stronie zasadności podjętego przez sąd rozstrzygnięcia, zatem bezsprzecznie nie można go traktować w oderwaniu od orzeczenia. W konsekwencji pozwana powinna płacić czynsz w wysokości ustalonej w orzeczeniu zapadłym w sprawie I C 19/12/S.

W kwestii obliczenia zaległości w płatności za trzy pełne okresy to Sąd Okręgowy przyjmuje, że należy zliczyć arytmetycznie ile pozwana powinna płacić. W sytuacji, kiedy niespornym jest, gdyż przyznawała tę okoliczność sama pozwana w toku postępowania przed Sądem Rejonowym, iż nie zapłaciła zaległości czynszowych zasądzonych w sprawie I C 19/12/S na kwotę ponad 4.000 zł, to już sama ta okoliczność legitymuje powódkę od wypowiedzenia pozwanej stosunku najmu. Na marginesie należy zauważyć, że pozwana zalega z płatnościami także dodatkowo za każdy okres płatności na kwotę co najmniej 578 zł w związku z uznaniem przez sąd podwyżki czynszu do tej kwoty za uzasadnioną.

Przechodząc do rozważań co do podniesionych w apelacjach interwenienta ubocznego i powódki zarzutów odnośnie niespełniania przez pozwaną ustawowych warunków do otrzymania lokalu socjalnego trzeba stwierdzić, że obie apelacje były zasadne i sąd pierwszej instancji orzekł o tym uprawnieniu względem pozwanej z naruszeniem art. 14 ust. 1-6 cyt. ustawy.

Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów orzekając o uprawnieniu do lokalu socjalnego należy brać pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację majątkową i rodzinną pozwanego, a także należy zwrócić uwagę na zapis w ust. 4 przywołanego przepisu, który stanowi, że sąd nie może orzec eksmisji wobec kilku kategorii osób znajdujących się w szczególnej sytuacji materialnej, zdrowotnej czy życiowej - chyba że osoby te mają możliwość zamieszkania w innym niż dotychczasowym lokalu.

Pozwanej przysługuje prawo do nieruchomości niezabudowanej w centrum G. (udział w spadku po dziadku) oraz prawo do znajdującej się również w G. nieruchomości zabudowanej domem, uznanym przez Sąd Rejonowy za letniskowy, w udziale wynoszącym 1/3 w spadku po ojcu.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego w oparciu o zeznania świadków oraz stron, pozwana w okresie zimowym nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, przebywając u rodziny. Powyższe wynika z faktu, iż nie ma możliwości ogrzania sporego lokalu, którego powierzchnia przekracza 100 metrów kwadratowych. Jak wynika z zeznań świadka C. M. pozwana zamieszkuje w tym okresie u siostr, jak również mieszka u świadka. Sama pozwana zeznając przyznała, iż również czasowo zdarza się jej nie przebywać w lokalu. Dom czy domek wedle twierdzeń sądu pierwszej instancji, w G. jest wyposażony w kuchenkę, piec oraz kominek. W przedmiotowym lokalu w okresie letnim przebywa rodzina pozwanej. W ocenie sądu odwoławczego – respektując przy tym wiek pozwanej, liczne schorzenia, z których część została wykazana, a część pozostawała w sferze twierdzeń pozwanej, to niewątpliwie powyższe okoliczności wskazują, iż pozwana ma możliwość zamieszkania poza spornym lokalem, czy to u rodziny, co jak wynika z zeznań jej siostrzenicy czyni w okresie zimowym, czy w domu w G.. Należy mieć na uwadze, że orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego sąd obowiązany jest zbadać szczególne przyniosy osoby ubiegającej się o ten lokal, w niniejszej sprawie chodzi więc o osobiste warunki pozwanej, po to by jej nie skrzywdzić, ale z drugiej strony sąd musi pamiętać, aby nie uprzywilejować osoby kosztem reszty podatników. Pozwana jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego posiada nieruchomość, co do której, ani ona, ani członkowie jej rodziny nie regulują stanu prawnego, pomimo, iż od dawna można było przeprowadzić postępowanie spadkowe, w wyniku którego dom w G. być może przypadłby na wyłączną własność pozwanej i mogła by w nim zamieszkać, względnie odziedziczyć udział i go zbyć, a za pozyskane w ten sposób środki wynająć inny lokal. Obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego uzasadniony jest w sytuacji, w której osoba zobowiązana do opróżnienia lokalu nie ma w ogóle możliwości zamieszkania w innym lokalu. Pozwana natomiast jest w sytuacji, w której korzysta z pomocy rodziny lub zaspokoić samodzielnie potrzeby mieszkaniowe w domu, którego jest współwłaścicielem. Z zeznań świadka C. M. wynika, iż budynek w G. nie ma ogrzewania, ale budynek jest wyposażony w prąd oraz gaz. W sytuacji, w której w budynku jest dostęp do ww. mediów, ogrzanie domu nie stanowi problemu, a poprzez niewielką powierzchnię budynku oraz dostęp do gazu lokal jest niewątpliwie bardziej komfortowy, niż sporny lokal, przynajmniej w sezonie grzewczym i co za tym idzie generuje mniejsze koszty.

Kończąc rozważania godzi się również zauważyć, że skoro sąd uznał za uzasadnioną podwyżkę czynszu do kwoty 1.150 zł, to uwzględniając realia rynkowe należy zauważyć, że za taką cenę (a taką jest obowiązana płacić za lokal będący przedmiotem sporu) pozwana – jeśli nie zechce korzystać z pomocy i wsparcia rodziny – będzie w stanie wynająć samodzielnie lokum.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony w pkt III wyrok ustalając, że pozwanej nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz uchylił punkt IV, dotyczący wstrzymania wykonania pkt III do czasu zaoferowania pozwanej przez interwenienta ubocznego oferty najmu lokalu socjalnego. O powyższym orzekł Sąd jak w pkt 1 sentencji na podstawie art. 386 §1 kpc.

W pkt 2 Sąd oddalił apelację pozwanej na zasadzie art. 385 kpc.

W pkt 3 Sąd zasądził od pozwanej przegrywającej proces na rzecz powódki koszty postępowania odwoławczego, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażonej w art. 98 §§1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc w zw. z art. 391 §1 kpc. Na zasądzoną od pozwanej na rzecz powódki kwotę złożyła się opłata od apelacji i wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości ustalonej na podstawie §7 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015, poz. 1804).

W pkt 4 Sąd zasądził od pozwanej przegrywającej proces na rzecz interwenienta ubocznego koszty postępowania odwoławczego w zakresie opłaty od apelacji, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażonej w art. 98 kpc w zw. z art. 391 §1 kpc.

W pkt 5 Sąd na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy o adwokaturze przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie na rzecz adwokata P. G. kwotę 295,20 zł brutto za pomoc prawną udzieloną pozwanej w postępowaniu odwoławczym z urzędu.

SSO Lucyna Rajchel SSO Zbigniew Zgud SSR (del.) Krystyna Darmoń