

Sygnatura akt II Ca 1825/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Magdalena Meroń-Pomarańska
Sędziowie:	SO Anna Nowak (sprawozdawca) SO Weronika Oklejak

Protokolant: referent stażysta R. W.

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa C. S., S. S.

przy uczestnictwie interwenienta ubocznego (...)

przeciwko E. J., J. J., W. J., P. J., M. J.

o eksmisję

na skutek apelacji interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 17 czerwca 2016 r., sygnatura akt VI C 1456/15/S

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- w punktach I, III i IV eliminuje wyrazy (...),

- dodaje punkt V o następującym brzmieniu: „V. oddala powództwo w stosunku do pozwanego P. J.”, a dotychczasowym punktom V i VI nadaje oznaczenia VI i VII;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie na rzecz G. C. kwotę 295,20 zł (dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy) tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanym w postępowaniu odwoławczym;

4. odstępuje od obciążenia pozwanego P. J. kosztami postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 24 listopada 2016 roku

Powodowie S. S. i C. S. domagali się nakazania pozwanym J. J., W. J., P. J., M. J. i E. J. opuszczenia i opróżnienia z rzeczy lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w (...) oraz wydania go. Nadto złożyli wniosek o zwrot kosztów procesu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, a w przypadku orzeczenia eksmisji ustalenia, że przysługuje im uprawnienie do lokalu socjalnego. Zarzucili, że pozwana M. J. od kilku lat nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, zatem nie ma podstaw, by go opuściła i opróżniła ze swoich rzeczy, zaś w stosunku do pozostałych pozwanych powództwo winno być oddalone z uwagi na brak skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu.

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie nakazał pozwanym E. J., J. J., W. J. oraz P. J., aby opuścili i opróżnili z rzeczy lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku przy ul. (...) w (...) i wydali go w stanie wolnym powodom S. S. i C. S.. W punkcie drugim orzeczenia Sąd umorzył postępowanie w stosunku do M. J., zaś w punkcie trzecim ustalił, że pozwanym E. J., J. J., W. J. i P. J. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, którego obowiązek dostarczenia spoczywa na (...). Ponadto wstrzymał wykonanie obowiązku określonego w punkcie I wyroku do czasu złożenia pozwanym przez (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie na rzecz adwokata (...) kwotę 295,20 złotych tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną pozwanym z urzędu, a także odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że S. S. i C. S. byli współwłaścicielami (po 1/2 części) nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). W budynku zlokalizowanym na tej nieruchomości znajduje się lokal mieszkalny nr (...). Z dniem (...) w stosunek najmu powyższego lokalu w miejsce S. H. wstąpiła jej wnuczka E. J.. W dacie śmierci S. H. w przedmiotowym lokalu zamieszkiwali E. J., J. J. i P. J.. E. J. i J. J. nie opłacali czynszu od około 10 lat. Pismem z dnia 27 maja 2015 roku E. J. i J. J. zostali poinformowani o podwyżce czynszu najmu powyższego lokalu do kwoty 1.070,32 złote za 55,40 m<sup>2</sup> powierzchni. Jednocześnie zostali wezwani do zapłaty zaległości z tytułu czynszu oraz opłat dodatkowych wynikających z najmu w wysokości 32,935,12 złote z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości i uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu jeśli w wyznaczonym dodatkowym terminie należność nie zostanie uiszczona. Pismem z dnia 3 lipca 2015 E. J. i J. J. został wypowiedziany stosunek najmu spornego lokalu.

Interwenient uboczny – (...) apelacją z dnia 26 lipca 2016 roku zaskarżył punkt I, III i IV wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w zakresie, w jakim uwzględnia powództwo oraz w zakresie w jakim ustala, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymuje wykonanie wyroku do dnia złożenia pozwanym przez (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Orzeczeniu temu skarżący zarzucił naruszenie art. 222 k.c. poprzez nakazanie pozwanym opuszczenia lokalu mimo przysługiwania pozwanym skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, a mianowicie istniejącego stosunku najmu. W oparciu o tak sformułowany zarzut apelujący wniósł o uchylenie wyroku Sądu I instancji i oddalenie powództwa, a w innym przypadku o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenie w stosunku do pozwanych braku uprawnienia do lokalu socjalnego, a także o zasądzenie na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu wedle norm przepisanych, tj. kosztów interwencji ubocznej oraz opłaty od apelacji.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Na wstępie odnieść należy się do okoliczności podniesionych przez pełnomocnika pozwanych na rozprawie przed Sądem odwoławczym jakoby wypowiedzenie stosunku najmu zostało doręczone wszystkim pozwanym. Zgodnie z art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu

przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. W rozpoznawanej sprawie były powoływane fakty dotyczące niedoręczenia pozwanemu P. J. wypowiedzenia stosunku najmu. Zarówno pozwani osobiście podnieśli takie twierdzenia, jak i pełnomocnik ustanowiony dla pozwanych z urzędy potwierdził wszystko co zostało wskazane przez pozwanych w odpowiedzi na pozew. Zatem skoro przeciwne twierdzenia podniesione przed Sądem Okręgowym nie zostały poparte żadnymi dowodami, a zwłaszcza takimi, które przed Sądem I instancji nie mogły być podniesione, to na obecnym etapie postępowania uznać je należy za spóźnione na podstawie ww. przepisu.

W ocenie Sądu Okręgowego apelacja interwenienta ubocznego zasługiwała na uwzględnienie jedynie w części. W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne. Sąd Rejonowy dokonał bowiem obszernej i prawidłowej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, a także opisał w uzasadnieniu podstawy orzeczenia fakty, które uznał za wykazane. Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy dokonał jednak w oparciu o ten prawidłowo ustalony stan faktyczny błędnej oceny prawnej.

Podstawową kwestią dla oceny zasadności zarzutu podniesionego przez interwenienta ubocznego jest rozstrzygnięcie, czy P. J. w dniu (...) wstąpił w stosunek najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w (...). Zgodnie z treścią art. 691 k.c. oraz art. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu (...) w razie śmierci najemcy mieszkania w stosunek najmu wstępowały osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci. W myśl obowiązujących wówczas przepisów prawnik jako zstępny dotychczasowego najemcy należał do kręgu osób bliskich mogących wstąpić w stosunek najmu lokalu mieszkalnego. Dopiero zmiana art. 691 k.c. obowiązująca od dnia 10 lipca 2001 roku w sposób znaczący ograniczyła krąg zstępnych, którzy z chwilą śmierci najemcy mogli wstąpić w stosunek najmu. Podkreślenia wymaga, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko o braku podstaw do różnicowania sytuacji osób spełniających przesłanki z art. 691 k.c. Jeżeli więc po śmierci najemcy lokalu mieszkalnego pozostaje po nim kilka osób bliskich, które stale mieszkały z nim aż do chwili śmierci, to każda z nich wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu i sąd nie może dokonać wyboru na rzecz jednej z nich, kierując się np. stopniem bliskości czy długością okresu wspólnego zamieszkania. Nawet fakt, że inna osoba bliska wcześniej uzyskała wyrok stwierdzający wstąpienie przez nią w stosunek najmu, nie wyklucza stwierdzenia, że w stosunek najmu po zmarłym wstąpiły także inne osoby. Wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, a stwierdzenie tego może nastąpić w odrębnym procesach.

Rację ma więc apelujący podnosząc, że pozwany P. J. w dniu (...) spełniał przesłanki określone w art. 691 k.c. i w związku z tym wstąpił w stosunek najmu po zmarłej prababce S. H.. Pogląd Sądu pierwszej instancji, który odmówił temu prawnikowi zmarłej najemczynie statusu najemcy z uwagi na wstąpienie z mocy prawa w stosunek najmu przedmiotowego lokalu jego matki E. J. nie znajduje uzasadnionych podstaw. Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie tylko na stanowisku Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia z dnia 25 lipca 1972 r., III CZP 50/72. Należy jednak zauważyć, że ów pogląd został wyrażony przez Sąd Najwyższy jeszcze na tle ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. - Prawo lokalowe (jedn. tekst Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227), która nie miała zastosowania do stanu faktycznego niniejszej sprawy, gdyż S. H. zmarła w dniu (...), a więc w chwili, gdy obowiązywała ustawa Prawo lokalowe z dnia (...) Powoływanie się na ten pogląd przez Sąd Rejonowy wymagało zbadania, czy tezy sformułowane w tym orzeczeniu zachowały aktualność. W tym miejscu wskazać można jedynie kilka orzeczeń, np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1978 r., III CZP 87/78, OSNC 1979/116, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 1979 r., III CRN 271/78, OSNC 1979/9/178 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1993 r., III CZP 154/93, OSNC 1994/6126 świadczących o tym, że linia orzecnicza Sądu Najwyższego opierała się na poglądzie przeciwnym do tego w sprawie o sygnaturze III CZP 50/72.

Na skutek ustalenia przez Sąd Okręgowy, że P. J. w dniu (...) wstąpił w stosunek najmu po S. H., konieczna stała się w niniejszej sprawie zmiana wyroku Sądu I instancji w zakresie rozstrzygnięcia o powództwie windykacyjnym poprzez jego oddalenie w stosunku do pozwanego P. J.. Skuteczne wypowiedzenie przez powodów stosunku najmu pozwanym E. i J. J. pozostawało bowiem bez wpływu na trwałość stosunku najmu, którego stroną w dalszym ciągu pozostawał pozwany P. J..

Odmienne sytuacja przedstawia się w stosunku do pozostałych pozwanych. W toku postępowania przed sądem I instancji, ale też II instancji, nie zostało wskazane czy też podniesione, aby pozwani E. J., J. J. i W. J. wywodzili swój tytuł prawny z tytułu prawnego pozwanego P. J.. Skoro twierdzenia w tym zakresie w ogóle nie były podnoszone, a pozwani twierdzili, że mają własne tytuły prawne do zajmowania lokalu, wywodzone od rodziców, to Sąd nie miał podstaw do tworzenia własnego stanu faktycznego. Ani powodowie, ani pozwani, ani nawet interwenient uboczny nie twierdzili, aby obecne przebywanie w lokalu przez pozwanych E. J., J. J. i W. J. opierało się na tytule prawnym pochodzącym od tytułu prawnego pozwanego P. J.. Wobec braku twierdzeń o wskazanym wyżej charakterze, w ogóle nie było podstaw do rozważania zastosowania art. 688<sup>2</sup> k.p.c., zgodnie z którym bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. Rozważeniu podlegało zatem istnienie tytułu pozwanych opartego na twierdzeniach o wstąpieniu w stosunek najmu, który to stosunek ustał wskutek wypowiedzenia.

Odnosnie kwestii uprawnienia do lokalu socjalnego pozwanych, w stosunku do których uwzględniono powództwo, to niewątpliwie okoliczności dotyczące sytuacji zdrowotnej i osobistej pozwanych nie była przez interwenienta ubocznego kwestionowana. Zbadaniu podlegała zatem wyłącznie kwestia ewentualnego obowiązku alimentacyjnego pozwanego P. J. względem pozostałych pozwanych, który mógłby być realizowany w naturze poprzez użyczenie lokalu. Jak wynika ze zdania drugiego ww. art. 688<sup>2</sup> k.c. w takiej sytuacji zgoda wynajmującego nie jest wymagana. Analiza sytuacji osobistej pozwanego P. J. oraz pozostałych pozwanych nie pozostawia wątpliwości, że na pozwanego P. J. należy nałożyć obowiązek alimentacyjny wobec rodziców i brata. Sytuacja finansowa w szczególności tego pozwanego prowadzi do wniosków, że nie jest ona na tyle dobra, aby można było rozsądnie oczekiwać alimentowania pozostałych członków rodziny. W tej sytuacji, skoro w rozpoznawanej sprawie nie wchodzi w rachubę alimentowanie przez pozwanego P. J. jego rodziców i brata, to zgoda wynajmującego na ewentualne użyczenie im lokalu jest niezbędna. Rozważania te prowadzą do dalszych wniosków odnośnie uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego. Skoro nie mają oni tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, nie mają możliwości przeniesienia się do jakiegokolwiek innego lokalu, a jednocześnie ich sytuacja osobista, finansowa i zdrowotna jest bardzo zła, to orzeczenie Sądu I instancji w zakresie przyznania tym pozwany prawa do lokalu socjalnego musi się ostać, jako prawidłowe, zgodne z przepisami ustawy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok jak w punkcie 1. sentencji, oddalając apelację w pozostałym zakresie na zasadzie art. 385 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie 2. sentencji.

W punkcie 3. przyznano na rzecz pełnomocnika będącego adwokatem z urzędu kwotę 295,20 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwany w postępowaniu odwoławczym, ustalone po myśli § 13 w zw. z 16 ust. 1 pkt 1 w zw. z 4 ust. 1 i 3 w zw. z § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.).

O obciążania pozwanego kosztami postępowania odwoławczego odstąpiono na zasadzie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. z uwagi na trudną sytuację osobistą i finansową, uznając, że w sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek.

SSO Anna Nowak	SSO Magdalena Meroń-Pomarańska	SSO Weronika Oklejak
----------------	--------------------------------	----------------------