

Sygn. akt I ACa 831/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Lamparska (spr.)
Sędziowie:	SSA Aleksandra Marszałek SSO del. Artur Tomanek
Protokolant:	Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **A. G.**

przeciwko **L. M. i M. M.**

o rozwiązanie umowy o dożywocie

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy

z dnia 10 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 63/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanych na rzecz powódki 5.400 złotych kosztów postępowania apelacyjnego.**

### UZASADNIENIE

Zaskarżonym orzeczeniem Sąd I Instancji rozwiązał umowę o dożywocie zawartą 31 marca 2010 r. pomiędzy stronami, oddalił powództwo o wydanie nieruchomości i orzekł o kosztach procesu.

Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach:

Strony są rodziną. Powódka jest ciotką – siostrą ojca – pozwanego.

Powódka była właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 0,0408 ha, dla której Sąd Rejonowy

w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Działka gruntu została zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z garażem oraz lokalem użytkowym, o łącznej powierzchni użytkowej 500 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia lokalu użytkowego 103 m<sup>2</sup>.

Księga wieczysta prowadzona dla powołanej nieruchomości zawiera wpis hipoteki w kwocie 470,00 zł na rzecz (...) – Oddział w G. i wpis hipoteki zwykłej w kwocie 42.600 CHF z oprocentowaniem zmiennym 6,94500% rocznie na rzecz (...) Banku (...) S.A. Oddział we W. z tytułu udzielonej pożyczki, podlegającej spłacie do dnia 1 grudnia 2017 r.

W 2010 r. powódka, która wówczas od około 8 lat przebywała i pracowała we Włoszech, planując powrót na stałe do kraju, zaproponowała pozwanym, którzy mieszkali w Wielkiej Brytanii i również planowali powrót do kraju, zawarcie umowy dożywocia, na mocy której przeniesie na pozwanych własność swojej nieruchomości, w której będzie miała prawo mieszkać aż do śmierci, pozwani zaś przyjmą ją jako domownika, zapewnią jej opiekę i dostarczać będą środki utrzymania – o wartości miesięcznej 2.000 zł. Pozwani przyjęli ofertę powódki. Nadto strony ustaliły, że pozwani przekażą na rzecz powódki kwotę 50.000 zł, na poczet której zaliczony zostanie samochód, jaki dostarczą i przeważają na powódkę, a pozostała kwota zostanie przeznaczona na spłatę zobowiązań powódki, poza kredytem hipotecznym walutowym, który był zaciągnięty na rozbudowę domu i którego raty pozwani zobowiązali się spłacać. Pozwani zapewnili powódkę, że będą posiadać na wykonanie umowy środki finansowe ze sprzedaży swojego domu w Wielkiej Brytanii, powódka zaś zapewniła ich, że skoro pracuje we Włoszech nie będzie domagać się równowartości świadczeń z umowy dożywocia i wystarczy, że będą świadczyć na jej rzecz średnio po 500 zł i płacić rachunki za dom.

Po uzgodnieniu między stronami warunków umowy, co odbywało się telefonicznie – wobec zamieszkiwania w tym czasie stron za granicą, w dniu

31 marca 2010 r. strony, które w tym celu przyjechały do Polski, zawarły w Kancelarii Notarialnej w G. notarialną umowę o dożywocie. W umowie tej – § 3 – powódka przeniosła na pozwanych własność nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 0,0408 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym wraz z garażem oraz lokalem użytkowym, o łącznej powierzchni użytkowej 500 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia lokalu użytkowego – 103 m<sup>2</sup>

w zamian za prawo dożywocia w rozumieniu przepisu art. 908 k.c. Pozwani zaś zobowiązali się solidarnie, w zamian za przeniesienie na ich rzecz własności tej nieruchomości, do dożywotniego utrzymania powódki, polegającego na przyjęciu powódki jako domownika, dostarczaniu jej wyżywienia, ubrania, mieszkania i zapewnienia jej odpowiedniej pomocy i pielęgnowania jej w chorobie oraz sprawienia jej pogrzebu odpowiadającego miejscowym zwyczajom. Wartość prawa dożywocia strony określiły na kwotę 2.000 zł miesięcznie. Nadto pozwani, w ramach treści prawa dożywocia, ustanowili na rzecz powódki służebność mieszkania, polegającą na prawie dożywotniego i bezpłatnego korzystania przez nią ze wszystkich pomieszczeń i urządzeń znajdujących się w budynku mieszkalnym, usytuowanych na ostatniej kondygnacji, o powierzchni ok. 100 m<sup>2</sup>.

Po zawarciu umowy powódka powróciła do Włoch, a pozwani do Wielkiej Brytanii.

Pozwani zataili przed powódką, że w Wielkiej Brytanii mają kłopoty finansowe, że są bezrobotni, że nie spłacają rat kredytu zaciągniętego na dom, który tam zakupili. W rezultacie, po ogłoszeniu przez nich upadłości i przejęciu na własność ich domu przez bank, powrócili oni do Polski i zamieszkali w domu nabytym na podstawie umowy o dożywocie. W Polsce pozwani również pozostawali bez pracy i nadto na utrzymaniu mieli dwoje małoletnich dzieci. W tej sytuacji matka pozwanego pomagała pozwanym finansowo, opłacała opłaty licznikowe – zaległe i bieżące. Pozwana w wykonaniu umowy stron przekazała raz córce powódki kwotę 1.500 zł i zapłaciła w lipcu 2010 r. jedną ratę kredytu hipotecznego, na którą środki uzyskała od matki powódki, a babci pozwanego.

Powódka przyjechała do kraju przed Świątami Bożego Narodzenia, ponownie wyjechała do Włoch – na kilka dni – w styczniu 2011 r., a po załatwieniu tam wszystkich swoich spraw, powróciła na stałe do Polski – jeszcze w styczniu 2011 r.

Strony zamieszkały wówczas wspólnie, zgodnie z warunkami umowy. Stosunki między nimi układały się początkowo zgodnie – przez okres około

1 – 1,5 miesiąca. Strony prowadziły wspólne gospodarstwo domowe, pozwana gotowała posiłki, a powódka spożywała je wspólnie ze stronami. Powódka początkowo dysponowała pieniędzmi zarobionymi we Włoszech i nie domagała się

żadnych świadczeń od pozwanych. Pozwany przywiózł do Polski samochód, ale miał on niesprawny silnik. Powódka przekazała pozwanemu na zakup silnika kwotę 2.000 zł, pozwany silnik kupił, ale zabrał samochód, zaś powódce ani nie zwrócił pieniędzy, ani też nie przewłaszczył na nią tego samochodu.

W domu awarii uległ piec centralnego ogrzewania, skutkiem czego w domu było zimno i pozwani, którzy mieli dzieci – w tym jedno małe – coraz częściej przemieszkiwali w domu rodziców pozwanej, a od marca 2011 r. zamieszkali tam na stałe, w osobnym mieszkaniu po babci pozwanej. Powódkę, która wówczas była bez pracy, pozostawili w domu bez ogrzewania. Nie przekazywali jej żadnych środków utrzymania. Powódka wielokrotnie dzwoniła do pozwanych, wysyłała sms-y, domagając się środków utrzymania i pieniędzy na życie. Pozwani nie odbierali telefonów od powódki. Ostatecznie pozwani przyjechali do powódki przed Świętami Wielkanocnymi 2011 r., zakomunikowali jej, że nie dadzą jej żadnych pieniędzy, polecili jej zrobić listę potrzebnych rzeczy i produktów, zapewniając ją, że zrobią zakupy. Powódka listę tę sporządziła, jednak żadne z pozwanych po listę tę nie zgłosiło się. W tej sytuacji powódka sprzedała swoje meble i sprzęt AGD znajdujące się na parterze budynku, w części przeznaczonej do zamieszkania przez pozwanych, za kwotę 6.500 zł. Z kwoty tej 3.500 zł przeznaczyła na spłatę zaległych rat kredytu hipotecznego, gdyż pozwani nie zapłacili wszystkich wymagalnych rat. Pozostałą część uzyskanych pieniędzy przeznaczyła na własne utrzymanie.

Powódka w marcu 2011 r. podjęła pracę zarobkową w prywatnej firmie protetycznej, ale pracowała tam tylko przez około 10 miesięcy. Praca ta wymagała dźwigania nawet 25 kg worków z cementem dentystycznym, a na to nie pozwalał stan zdrowia powódki i w tej sytuacji powódka zwolniła się z pracy. Od tamtej pory jest bezrobotna. Uzyskiwane w okresie zatrudnienia dochody nie pozwalały jej na ponoszenie kosztów własnego utrzymania i kosztów utrzymania domu oraz spłatę rat kredytu hipotecznego, który płatny był w kwotach po 1.200–1.600 zł miesięcznie, zależnie od kursu franka szwajcarskiego. Środki finansowe na zapłacenie kredytu przekazywała powódce jej matka, która wcześniej, od kwietnia 2010 r. do marca 2011 r., przekazywała średnio po 2.500 zł miesięcznie pozwanym – z przeznaczeniem na remont dachu, pieca c.o. i spłatę kredytu hipotecznego. Matka powódki uzyskuje bowiem dwie emerytury – polską i z USA, w łącznej kwocie około 4.000 zł. Pozwani, wobec zgłaszanych żądań przez powódkę, zwrócili jej kwotę 3.200 zł z tytułu zapłaconych przez powódkę rat kredytu hipotecznego.

Pozwani w opuszczonym przez siebie budynku, nabytym umową o dożywocie, od kwietnia 2011 r. wynajęli w części lokal mieszkalny na parterze i – w celu prowadzenia działalności gospodarczej w postaci baru – lokal użytkowy, wraz z prawem korzystania z piwnic i garażu – małżeństwu D. i J. R.. Z tytułu wynajmu pobierali od najemców łączny czynsz w kwocie po 800 zł tygodniowo. Nadto najemcy zobowiązani byli do zapłaty części należności za energię elektryczną, wodę i ścieki oraz za gaz – w sezonie grzewczym ryczałtowo po 300 zł miesięcznie.

Mimo ciężącego na pozwanych obowiązku i mimo – później – regularnych płatności przez najemców, pozwani, nie tylko nie lożyli na utrzymanie powódki i nie płacili rat kredytu, ale również nie opłacali podatku od nieruchomości i nadto nie płacili należności za nośniki energii – prąd, wodę, gaz, jak też rat ubezpieczenia budynku. Na tym tle między stronami dochodziło do kłótni i awantur, czy to przez telefon, czy podczas wizyt pozwanych w domu w G., nabytym od powódki. Ostatecznie pozwani – bądź zapłacili należności, bądź zawarli ugody dotyczące ratałnych spłat zadłużenia, jednak z tytułu zaniechania płatności za energię elektryczną, w tym za okres po zawarciu umowy dożywocia, wydany został nakaz zapłaty na nazwisko powódki i egzekucja tej należności skierowana została do majątku powódki. Również z tytułu zaniechania płatności podatku od nieruchomości za okres po nabyciu własności nieruchomości przez pozwanych egzekucja należności skierowana została do majątku powódki. Nadto wobec zaniechania płatności za energię elektryczną i gaz, wstrzymane zostały dostawy prądu i gazu

i dostawy zostały wznowione po dokonaniu zapłaty należności. Najemcy wnieśli w tej sytuacji o założenie im osobnych liczników. Zostały zamontowane dla nich liczniki na wodę i energię elektryczną. Za gaz dalej płacą jednak ryczałt do rąk pozwanych. Dług za gaz, mimo płatności należności przez najemców, wynosi obecnie 3.600 zł.

Zgłaszane przez powódkę żądania dostarczania jej środków utrzymania nie spowodowały zmiany postępowania pozwanych. Pełnomocnik powódki w dniu 11 kwietnia 2011 r. wezwał wobec tego pozwanych do dobrowolnego i ugodowego rozwiązania umowy dożywocia. Pozwani na to wezwanie nie odpowiedzieli.

W dniu 9 czerwca 2011 r. powódka wniosła do Sądu Rejonowego w G. pozew, w którym domagała się rozwiązania umowy o dożywocie zawartej z pozwanymi.

Po wniesieniu pozwu, pozwani ponownie – listownie – zobowiązali powódkę do sporządzenia listy zakupów, na co ta nie wyraziła zgody, domagając się dostarczania finansowych środków utrzymania.

W dniu 29 października 2011 r. pozwani zakupili piec gazowy c.o. i następnie zamontowali go w budynku zamieszkałym przez powódkę i najemców. Montaż dokonany był wadliwie i aby piec działał, prace naprawcze zmuszony był wykonać D. R.. Zakupiony przez pozwanych piec posiada jednak za małą moc i nie zapewnia prawidłowego ogrzania budynku. W mieszkaniu zajmowanym przez powódkę jest nadal zimno i zmuszona jest ogrzewać pokoje piecykami elektrycznymi i mimo to temperatura w zimie jest niska – w granicach kilku stopni powyżej zera.

Po wprowadzeniu się do budynku przy ul. (...) w G., pozwani rozpoczęli remont, który miał na celu oddzielenie mieszkania powódki od pozostałej części domu. Zdemontowali boazerię na klatce schodowej, odsłonili i zerwali przewody elektryczne na klatce schodowej i w mieszkaniu powódki, pozbawiając powódkę oświetlenia na klatce schodowej, zaczęli budować na piętrze ściankę działową – z otworem na drzwi – oddzielającą mieszkanie powódki od pozostałej części domu. Remont ten przerwali, gdy wyprowadzili się z domu, a podjęli prace remontowe jesienią 2011 r. Zamontowali na zewnątrz budynku – bez wymaganego pozwolenia – metalowe, ażurowe schody, prowadzące z zewnątrz do okna balkonowego w pokoju zajmowanym przez powódkę. Wstawili dodatkowe drzwi zamykane – do pokoju na parterze, uniemożliwiając korzystanie przez powódkę z kuchni, wyremontowali salon – wykonali gipsogładzie i pomalowali ściany – który następnie wynajęli na krótki okres znajomym z Belgii. Powódka dokonała więc wymiany zamków, a wówczas pozwani wezwali Policję na interwencję. Następnie pozwani wymienili zamki w drzwiach, co spowodowało wezwanie przez powódkę Policji na kolejną interwencję. Pozwani jednak komplety kluczy od nowych zamków, mimo zobowiązania ich do tego przez interweniującą Policję, nie przekazali powódce. Powódka zmuszona była do wchodzenia i wychodzenia ze swojego mieszkania – bądź przez okno balkonowe i dobudowane schody zewnętrzne, mimo braku zabezpieczenia w postaci barier i balustrad i braku zamka w drzwiach balkonowych, co skutkowało pozostawianiem mieszkania powódki, pod jej nieobecność, bez zabezpieczenia – bądź przez bar i część mieszkalną małżonków R., co było dla nich kłopotliwe. Małżonkowie R. posiadali dwa komplety kluczy od drzwi, lecz pozwany zakazał im przekazania kluczy powódce. Ostatecznie jednak, po upływie pół roku od wymiany zamków, powódka zagroziła J. R. wezwaniem na interwencję Policji i wówczas ta wydała jej jeden komplet kluczy. Powódka o przebudowie domu, w tym wybudowaniu schodów zewnętrznych, zawiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który po przeprowadzeniu postępowania, nakazał pozwanym rozbiórkę zamontowanych schodów, z uwagi niezgodność z inwestycji z prawem, jak również z uwagi na wymogi bezpieczeństwa.

Od czasu wyprowadzenia się pozwanych z budynku, objętego umową dożywocia, stosunki między stronami są złe. Pozwani przyjeżdżali – co do zasady – do tego domu raz w miesiącu, gdy przypadały terminy płatności należności za wynajem lokali. Powódką nie interesowali się, choć w toku procesu zwrócili się

z zapytaniem do swoich najemców o możliwość wykupienia u nich w barze abonamentu obiadowego, ale ostatecznie nie zaferowali powódce obiadów w barze. Gdy powódka zabrała do siebie swoją matkę, ponieważ wymagała opieki, to przyjechali i urządzili powódce awanturę, domagając się, aby matka powódki, a babka pozwanego, opuściła ich dom. Również do awantur między stronami dochodziło z powodu okresowego zamieszkiwania u powódki jej przyjaciółki

T. U., która pomagała powódce w opiece nad matką, także wspierała powódkę finansowo, a później pomagała jej w okresie choroby. W czasie tych awantur strony wzajemnie używały wobec siebie wulgarnych słów, ale podczas jednej z awantur pozwany zamachnął się, aby uderzyć powódkę, został jednak powstrzymany przez pozwaną i T. U..

Powódka jest od 2012 r. osobą bezrobotną. Nie posiada żadnych środków utrzymania. Ma zadłużenie z tytułu rachunku w Banku (...) na kwotę

5.099,95 zł i z tytułu rachunków za telefon – na kwotę 1.198,08 zł. Od trzech lat choruje na nowotwór jelita grubego, z tego powodu jest stale leczona, a okresowo leczona jest szpitalnie, wymaga specjalnego odżywiania, opieki i pomocy osoby drugiej. Stale musi przyjmować leki, na które nie ma zniżki. Środków utrzymania dostarczają jej dzieci, jej matka oraz T. U.. Czuje się skrzywdzona postępowaniem pozwanych i oszukana przez nich.

Pozwani obecnie oboje pracują. Pozwany pracuje jako kierowca samochodu ciężarowego za wynagrodzeniem średnio miesięcznie netto około 1.800 zł. Ponadto otrzymuje diety i łącznie uzyskuje dochody w wysokości około 4.000 zł. Pozwana pracuje na 1/2 etatu jako opiekunka za wynagrodzeniem 600 zł miesięcznie netto. Mają na utrzymaniu dwoje małoletnich dzieci w wieku 13 lat i 3 lata. Zamieszkują

w B. w samodzielnym mieszkaniu w budynku, w którym zamieszkują rodzice pozwanej. Średni miesięczny koszt opału na zimę, dla celów ogrzewania tego mieszkania, wynosi 800 zł. Nie planują obecnie powrotu do domu przy ul. (...) w G.. Nabyte w drodze umowy o dożywocie nieruchomości postrzegają jako źródło dodatkowych dochodów. Planują wyodrębnić w budynku

dwa lokale mieszkalne. Uzyskali pozytywną opinię uprawnionego inżyniera budownictwa co do możliwości wyodrębnienia dwóch lokali mieszkalnych. Zlecili też uprawnionemu projektantowi opracowanie projektu przebudowy i kosztorysu robót budowlanych. Wyodrębniony lokal mieszkalny, poza już wynajmowanym lokalem użytkowym, planują wynająć.

Dom, w którym zamieszkuje powódka, a objęty umową dożywocia jest obecnie w złym stanie technicznym. Wymaga gruntownego remontu. Na skutek braku należytego ogrzewania, przeciekania dachu, braku bieżących nakładów na naprawy, konserwację urządzeń i utrzymanie budynku w należyłym stanie pojawiła się pleśń. Poczynione przez pozwanych nakłady na remont nie były dużej wartości.

Przy tak poczynionych ustaleniach Sąd I Instancji uznał za zasadne żądanie rozwiązania umowy o dożywocie wskazując, że zgodnie z art. 908 § 2 k.c.

w wypadkach wyjątkowych, sąd może na żądanie zobowiązanego lub dożywotnika, jeżeli dożywotnik jest zbywcą nieruchomości, rozwiązać umowę o dożywocie.

Dalej Sąd I Instancji wskazuje, że z dokonanych ustaleń wynika, iż świadczenia wynikające z umowy stron, a polegające na dostarczaniu powódce utrzymania, nie były wykonywane przez pozwanych, mimo zgłaszanych wobec nich przez powódkę żądań o ich spełnianie. Jednocześnie nieliczne kontakty stron od marca 2011 r. prowadziły do kłótni, do awantur między stronami, używania wzajemnie wobec siebie wulgarnych słów, czy nawet usiłowania naruszenia netykalności cielesnej powódki, wzywania Policji na interwencję. W ocenie

Sądu I Instancji wystąpiły zatem drastyczne zdarzenia, które obecnie wykluczają bezpośrednią styczność stron. Zachowanie pozwanych Sąd Okręgowy uznał za krzywdzenie dożywotnika. Powódka została wykorzystywana przez pozwanych, co wywołało u niej poczucie krzywdy. Pozwani praktycznie od początku nie utrzymywali powódki, w zasadzie od lutego 2011 r. nie realizowali istoty dożywocia, polegającej – zwłaszcza między krewnymi – na „przyjęciu zbywcy jako domownika”, czyli stworzeniu takiej więzi emocjonalnej, w której zbywca stałby się członkiem wspólnego gospodarstwa domowego. Pozwani, wobec niskich temperatur w domu

z powodu awarii pieca c.o. najpierw coraz rzadziej przebywali w domu, a następnie wyprowadzili się, pozostawiając powódkę bez ogrzewania, bez oświetlenia na klatce schodowej i bez środków utrzymania, przy jednoczesnym zaniechaniu przez nich płatności – bądź płatnościach nieregularnych – należności za nośniki energii. Takie zachowanie pozwanych, w ocenie Sądu I Instancji, nie stanowi przejawu traktowania powódki jako domownika, członka rodziny pozwanych, stanowi ono swoiste porzucenie osoby, której powinno się dostarczyć opieki, pomocy i pielęgnowania

w chorobie. Powódka w żaden sposób nie przyczyniła się do porzucenia jej przez pozwanych. Obowiązek sprawowania opieki przez nabywcę (osobiście) nad zbywcą należy do essentialia negatii umowy dożywocia. Ten prawny obowiązek nabywcy ma szczególne znaczenie, gdy do zawarcia umowy dochodzi między członkami rodziny. Już bowiem samo występowanie więzów rodzinnych uzasadniać może powinność świadczenia pomocy i opieki potrzebującym członkom rodziny, i to bez względu na stosunki majątkowe w rodzinie. Sąd I Instancji wskazuje, że w rozpoznawanej sprawie, od momentu wyprowadzenia się pozwanych nastąpiło całkowite zerwanie przez nich więzi osobistych. Po stronie pozwanych – nabywców dochodzi do zachowań, które stanowią przejaw ich złej woli w wypełnianiu zobowiązań wynikających z umowy stron. Działania pozwanych nakierowane są wyłącznie na czerpanie korzyści majątkowych z nabytej nieruchomości, bez realizacji ciężących na nich ekwiwalentnych obowiązków. Ta zła wola pozwanych – nabywców nieruchomości, brak wykonywania przez nich umowy, występowanie drastycznych zdarzeń we wzajemnych relacjach stron i skrzywdzenie dożywotnika uzasadniają uznanie przedmiotowej sprawy za „wypadek wyjątkowy” w rozumieniu art. 913 § 2 k.c.

Dalej Sąd I Instancji ocenia, że rozwiązaniu dożywocia nie sprzeciwiały się przy tym żadne ważne względy. Pozwani nie dbali o nieruchomość, nie przeprowadzili poważnych remontów, nie poczynili zatem znacznych nakładów finansowych, opuścili nabytą nieruchomość i zaspakajają swoje potrzeby mieszkaniowe w mieszkaniu po babci pozwanej, nie planują obecnie zamieszkania w darowanej im nieruchomości.

Na powyższe rozstrzygnięcie apelację wnieśli pozwani, którzy zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili obrazę prawa materialnego, tj. art. 913 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu za wypadek wyjątkowy w rozumieniu powołanego przepisu, uzasadniający rozwiązanie umowy dożywocia aktualnego stanu relacji pomiędzy stronami, bez rozważenia możliwości zapewnienia powódce jako stronie umowy dożywocia dostatecznej ochrony poprzez zamianę treści uprawnień przewidzianych w umowie na rentę, wobec utrwalonej w tym zakresie wykładni pojęcia „wypadku wyjątkowego”, uznającego za takowy jedynie sytuację, gdy nie ma możliwości takiego przekształcenia treści stosunku dożywocia w szczególności zastąpienia świadczeń rzeczowych pieniędzmi, który zapewniłby dożywotnikowi uzyskanie zaspokojenia roszczeń będących essentialia negotii umowy dożywocia.

Wskazując na powyższe wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania.

### **Sąd Apelacyjny ustalił ponadto:**

Pozwani całkowicie zrezygnowali z ogrzewania nieruchomości gazem (bezsporne).

Podczas prób mediacji ich propozycje zmierzały do całkowitego oddzielenia stron bez propozycji utrzymania dla powódki bądź sprzedaży nieruchomości i podziału uzyskanych z tego środków lub rozwiązanie umowy dożywocia i zobowiązanie powódki do przekazania pozwany sumy umożliwiającej zakup dwupokojowego lokalu.

**dowód:** stanowiska stron podczas mediacji z dnia 9 sierpnia 2012 r. k. 237

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

Apelacja nie jest zasadna.

Apelujący nie neguje ustalonego przez Sąd I Instancji stanu faktycznego, a zatem Sąd Apelacyjny ustalenia te czyni podstawą swojego orzekania.

Wskazać bowiem trzeba, że zarzut oparty na podstawie naruszenia prawa materialnego można skutecznie zgłosić tylko wtedy, gdy ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny, nie nasuwa zastrzeżeń z punktu widzenia jego zupełności.

Kwestią sporną na obecnym etapie postępowania jest zatem ocena czy stan faktyczny stanowiący podstawę orzekania pozwala na przesądzenie, że w sprawie zachodzi wypadek wyjątkowy w rozumieniu przepisu art. 913 § 2 k.p.c. lub czy wystarczająca byłaby zamiana świadczeń wynikających z umowy o dożywocie na rentę, czego oczywiście Sąd nie mógłby uczynić z urzędu, ale byłaby to podstawa do oddalenia powództwa.

W tym miejscu wskazać jednakże trzeba, co zresztą nie ma znaczenia w niniejszej sprawie, że określona przez notariusza wartość tych świadczeń na kwotę 2.000 zł nie jest między stronami wiążąca.

Istotą umowy o dożywocie są świadczenia w naturze i ich wysokość jest ustalana w sytuacji zamiany ich na rentę. Zmiana taka mogłaby nastąpić przecież w odległym czasie i wyrażać się zupełnie inną kwotą niż określona w akcie notarialnym. Nie może bowiem umknąć uwadze pozwanych, że świadczenia te, zgodnie z zawartą umową, to w zasadzie pełne koszty utrzymania obejmujące wyżywienie, ubranie, koszty utrzymania mieszkania, pomocy, w tym w chorobie a przecież jak wynika to z ustalonego stanu faktycznego niekwestionowanego przez pozwanych powódka jest chora a jej stan zdrowia związany jest z dodatkowymi wydatkami z uwagi na rodzaj schorzenia. Dywagacje apelacji czy pozwanych stać na kwotę 2.000 zł miesięcznie oderwane są zatem od realnych kosztów utrzymania jakie winni ponosić. Ponadto nie można pominąć także i tej kwestii, że w umowie ustnej zobowiązali się do spłaty zadłużenia hipotecznego wynoszącego kwotę 1.400 zł – 1.600 zł a przecież niezrealizowanie tego obowiązku skutkować może, w najgorszej perspektywie, utratą przedmiotowej nieruchomości, która jest obciążona hipoteką, a zatem rodzi odpowiedzialność rzeczową aktualnych właścicieli.

Niesłuszna jest także konkluzja apelacji, że Sąd I Instancji „nie wskazał dowodów potwierdzających zarówno brak możliwości zapewnienia powódce właściwych warunków bytowych za pośrednictwem świadczeń pieniężnych, ani zdolności pozwanych do wywiązywania się z tego typu świadczeń” skoro rozstrzygnięciu Sądu I Instancji nie zarzucono naruszeń w zakresie prawa procesowego.

Dalej nie sposób zgodzić się z tak arbitralnie wyrażonym poglądem, że tylko w sytuacji, gdy nie ma możliwości przekształcenia stosunku dożywocia w świadczenia pieniężne, co apelujący sprowadza do oceny możliwości finansowych zobowiązanych, możliwe jest sięgnięcie po instytucję rozwiązania umowy.

Wystarczające zatem wydaje się odwołanie do redakcji art. 913 § 1 k.c., który przewiduje dwie odrębne instytucje: jedna będąca następstwem wytworzenia się pomiędzy dożywotnikiem a zobowiązanym takich stosunków, że nie mogą pozostawać nadal ze sobą w bezpośredniej styczności, druga: posługuje się określeniem „wypadku wyjątkowego”.

Polemika z rozstrzygnięciem Sądu I Instancji sprowadziła się w niniejszej sprawie do przytoczenia orzeczeń Sądu Najwyższego oraz Sądów Apelacyjnych, które można podsumować w ten sposób, że tylko wtedy, gdy nie jest możliwa realizacja umowy dożywocia w drodze zamiany na rentę można mówić o wyjątkowości sytuacji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego jest to niedopuszczalne uproszczenie.

Jak to celnie wskazuje Sąd I Instancji ideą umowy o dożywocie jest traktowanie dożywotnika – zbywcy nieruchomości jak domownika, ze wszelkimi konsekwencjami jego utrzymania w pełnym zakresie. Wynika to z określonych w przepisie art. 908 § 1 k.c. warunków niezbędnych do zawarcia tej umowy, o ile strony nie podjęły w tym zakresie innej decyzji. Umowa o dożywocie, na co słusznie wskazuje Sąd I Instancji, zakłada określony stosunek bliskości a świadczenia z niej wynikające mają być realizowane w sposób rzeczowy.

Oczywiście poza sporem pozostaje sygnalizowane w apelacji stanowisko orzecznictwa, że sam fakt niewywiązywania się ze świadczeń umowy o dożywocie nie stanowi wypadku wyjątkowego uzasadniającego rozwiązanie umowy. Jest bowiem możliwe wytoczenie powództwa o ich realizację.

Wydaje się jednak, że powoływanie tej zasady przez pozwanych jest dowodem na okoliczność, że nie czują się w żaden sposób zobowiązani do realizacji świadczeń z tej umowy, dopóki nie będą zmuszeni do tego wyrokiem sądowym. Potwierdza to także ich postawa w czasie trwania procesu, kiedy większość ze świadczeń rzeczowych – opłata za media, wyżywienie, pomoc w chorobie nie są realizowane.

Podobnie, mimo deklaracji, że możliwości zarobkowe pozwanych umożliwią zapłatę renty, przez cały czas procesu, oprócz spóźnionych opłat za media, a ostatecznie likwidacji dostaw gazu w żaden sposób nie wykazali swojej woli wykonania umowy. Powoływanie się na niepewność wyniku procesu okoliczności tej nie zmienia. Dopóki bowiem nie zostanie rozwiązana umowa o dożywocie to obowiązki z niej wynikające obciążają pozwanych a ich postawa wskazuje na niechęć do ich realizacji w każdej postaci. Samo oświadczenie powódki, że nie chce świadczeń przyjmować jest bez znaczenia, skoro oprócz deklaracji zawartych w apelacji brak było nawet próby realizacji umownego obowiązku (vide: kwestia wykupienia obiadów dla pozwanej). Postawa pozwanych wydaje się wskazywać, że niepewni wyniku procesu chcą uniknąć świadczeń, do których są zobowiązani.

Ponadto postawa pozwanych zaprezentowana w uzasadnieniu apelacji, którzy uważają, że brak realizacji obowiązków rzeczowych jest podstawą powództwa o ich wykonanie zakłada, że powódka w każdym przypadku niewywiązywania się z umowy musi wytaczać a może i dochodzić wykonania wyroku w drodze egzekucji, co niewątpliwie mając na rozważde, że ich obowiązkiem jest dostarczenie bieżących środków utrzymania także stawia pytanie o ile jest to realizacja instytucji dożywocia.

Dalej odnosząc się do źródła konfliktu, który pozwani upatrują jedynie w kwestiach finansowych, to należy podzielić ocenę Sądu I Instancji, że ich geneza, wbrew zarzutom apelacji, nie jest konsekwencją zachowania powódki, która oczywiście w pewnym momencie pozostając bez świadczeń rzeczowych mogła domagać się pieniędzy.

Wbrew zatem wyrażonemu w uzasadnieniu apelacji stanowisku, że niewywiązywanie się przez pozwanych ze świadczeń jest jedyną okolicznością stanowiącą podstawę rozwiązania umowy, wskazać trzeba, że Sąd I Instancji zwraca uwagę na dalsze elementy świadczące o wyjątkowości tego przypadku. Jest to akcentowana przez Sąd I Instancji postawa pozwanych w stosunku do powódki, nieakceptowanie jej prawa do opieki nad matką, zamieszkania z przyjaciółką, nieprzekazywanie jej kluczy a także agresja pozwanego w stosunku do dożywotnika.

Przede wszystkim jednak zgromadzony materiał dowodowy świadczy o tym, że pozwani nie rozumieją istoty umowy dożywocia a ich zachowanie, które skutkowało opuszczeniem nieruchomości, w zasadzie po trzech miesiącach wspólnego zamieszkania, wyraźnie tego dowodzi, co słusznie dostrzega i ocenia Sąd I Instancji.

Za Sądem Najwyższym powtórzyć zatem trzeba, że „wyjątkowość wypadku



o którym mowa w art. 913 § 2 k.p.c. nie może sprowadzać się tylko do drastycznych przejawów uniemożliwiających bezpośrednią styczność stron. Taki wypadek może zaistnieć tylko wtedy, jeżeli zobowiązany z umowy dożywocia porzuca nieruchomość bez zamiaru powrotu, pozostawiając dożywnika bez opieki i bez świadczeń, których zakres określa umowa” (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CSK 645/04).

Z niekwestionowanego przez pozwanych stanu faktycznego stanowiącego podstawę orzekania przez Sądy obu instancji wynika, że w sytuacji awaryjnej (brak ogrzewania) pozwani opuszczają nieruchomość i pozostawiają powódkę w warunkach sprzecznych z umową. Do nieruchomości tej już nie powracają, traktując ją, co słusznie zauważa Sąd I Instancji, jedynie jako źródło dochodów z tytułu najmu.

Nie można bowiem pominąć tej okoliczności, że bez względu na niezrealizowanie obowiązków wynikających z umowy dożywocia, które daje inne uprawnienia dożywnikowi, to społeczno – gospodarczy sens takiej umowy nie istnieje, jeżeli opuszczenie nieruchomości ma charakter trwały.

Należy w tym momencie zaakcentować postawę pozwanych w czasie procesu jak i w czasie mediacji.

Wszelkie złożone przez nich propozycje związane były z rozdzieleniem stron, zresztą aż tak daleko idącym jak sprzedaż nieruchomości i podział środków z niej uzyskanych, co przecież dla dożywnika nie jest korzystne, gdyż z uwagi na stan techniczny nieruchomości oraz istniejącą hipotekę mogło to być niewystarczające. Środki uzyskane ze sprzedaży mogły nie zaspokoić kosztów utrzymania do śmierci. Także kolejna propozycja, aby rozwiązać umowę o dożywocie pod warunkiem przekazania zobowiązanym określonej sumy pieniężnej wyraźnie wskazuje, że pozwani nie chcą realizować celu umowy – utrzymania dożywnika czy to rzeczowo czy finansowo do śmierci, ale chcą uzyskać z zawartej umowy środki finansowe.

Wskazać zatem trzeba, że zawarcie umowy o dożywocie nie ma co do zasady prowadzić do wzbogacenia zobowiązanych, wszak w niektórych przypadkach koszty utrzymania dożywnika mogą przewyższyć realną wartość nieruchomości.

Postawa zobowiązanych, czego także nie kwestionują a jest ustalona przez Sąd I Instancji zmierza do rozdzielenia stron. Pozwani wybudowali odrębne wejście dla powódki, chcieli rozdzielić obie kondygnacje a po zakwestionowaniu tych prac, zlecieli opinię w celu wyodrębnienia dwóch niezależnych lokali, z których jeden nieprzeznaczony dla powódki miał być przedmiotem najmu.

Słusznie zatem Sąd I Instancji ocenia, że stan faktyczny w niniejszej sprawie sprowadzający się zarówno do braku realizacji świadczeń z umowy dożywocia, drastycznych stosunków między stronami, ale w szczególności porzucenie dożywnika jest wypadkiem wyjątkowym uzasadniającym rozwiązanie tej umowy.

Nie ma także racji apelujący, że Sąd I Instancji pominął kwestie poniesionych na nieruchomości nakładów finansowych. Wystarczająco wydaje się odwołanie do treści uzasadnienia, w którym na k. 16 (k. 448 o akt) Sąd I Instancji wyraźnie wskazuje, że rozwiązaniu umowy dożywocia nie sprzeciwiały się inne ważne względy, gdyż pozwani nie dbali o nieruchomość i nie poczynili znacznych nakładów finansowych. Pozwani nie zakwestionowali ustaleń Sądu, że poczynione nakłady na remont nie były dużej wartości a sprowadzały się w zasadzie do demontażu istniejących instalacji czy budowy, jak się okazało nielegalnej, dodatkowych schodów.

Mając na rozprawie powyższe Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutów apelacji, iż doszło do naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 913 § 2 k.c. i w konsekwencji apelację oddalił (art. 385 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach znajduje uzasadnienie w treści art. 391 § 1 k.p.c.  
i art. 98 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zastosowania przepisu art. 102 k.p.c., gdyż nie jest to uzasadnione ani rodzajem sprawy ani sytuacją materialną pozwanych.

MR-K