

Sygn. akt I.Ca 14/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 18 lutego 2015r.**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz
Sędziowie:	SSO Antoni Czeszkiewicz (spr.) SSO Cezary Olszewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2015 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej S. - Zarządu (...)** w S.

**przeciwko I. K. (1) i I. K. (2)**

**o opróżnienie lokalu mieszkalnego**

na skutek apelacji powódki (...S. - Zarządu (...)) w S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach

z dnia 25 listopada 2014r., sygn. akt I C 1232/14

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, iż uchyla w całości pkt. II;
- 2) odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt I Ca 14/15

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miejska S. – Zarząd (...) wystąpiła przeciwko I. K. (1) i I. K. (2) z żądaniem opuszczenia i opróżnienia z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) o nr(...). W uzasadnieniu żądania powódka podała, iż przedmiotowy lokal był wynajmowany A. R., który zmarł w dniu 8 kwietnia 2014 roku, zaś pozwane zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

Pozwane I. K. (1) i I. K. (2) wniosły o oddalenie powództwa, wskazując, iż wstąpiły w stosunek najmu po zmarłym najemcy, gdyż do dnia jego śmierci zamieszkiwali z nim i pozwana I. K. (1) pozostawała w faktycznym związku, tj. w konkubinacie.

Sąd Rejonowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 25 listopada 2014 r. wydanym w sprawie sygn. akt I C 1232/14 oddalił powództwo o eksmisję; ustalił, iż pozwane I. K. (1) i I. K. (2) wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 34,90 m<sup>2</sup>, po zmarłym dnia 08 kwietnia 2014 roku w S. A. R..

Sąd Rejonowy ustalił, że (...)S. – Zarząd (...) w S. i A. R. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...).

A. R. zmarł w dniu 8 kwietnia 2014 roku.

W dacie powyższej, w lokalu położonym w S. przy ul. (...) pozwana I. K. (1) i jej córka I. K. (2) zamieszkiwały wspólnie z A. R.. Pozwana I. K. (1) pozostawała w konkubinacie z A. R. i zamieszkiwała z nim w przedmiotowym lokalu od 2011 roku, w sposób ciągły i nieprzerwany, od czasu, kiedy najemca zachorował aż do dnia jego śmierci. W dniu, kiedy się źle poczuł wezwała karetkę pogotowia. Pozwane partycypowały w kosztach utrzymania lokalu, od dnia śmierci A. R. uiszczają wszystkie należne opłaty za lokal.

Po tym fakcie, I. K. (1) wystąpiła do (...)w S. – Zarządu (...) w S. o ustanowienie go głównym najemcą lokalu położonego w S. przy ul. (...) o nr(...). Powódka uznała, iż brak jest podstaw, aby uznać, iż pozwana wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym A. R..

Sąd wskazał, że ocenę zasadności zgłoszonego przez powódkę żądania ocenić należało w kontekście ustalenia, czy pozwane legitymują się tytułem prawnym do zajmowania przedmiotowego lokalu. Pozwane kwestionują prawo powódki do żądania opuszczenia przedmiotowego lokalu z uwagi na okoliczność, iż wstąpiły w stosunek najmu po zmarłym najemcy.

W tej mierze Sąd zwrócił uwagę, iż krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu w razie śmierci najemcy określa art. 691 § 1 kc. Do kręgu tego należą:

- 1) małżonek najemcy nie będący współnajemcą lokalu,
- 2) dzieci najemcy i jego współmałżonka,
- 3) inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych,
- 4) osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest przy tym stałe zamieszkiwanie z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 kc).

Bezspornym w sprawie niniejszej było, iż pozwane uprawnienie swe upatrywały w pkt 4 wyżej cytowanej regulacji. Spornym natomiast było to, czy rzeczywiście pozwana I. K. (1) pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą – A. R..

W ocenie Sądu, dowody zgromadzone w toku postępowania okoliczność powyższą potwierdzały. Przede wszystkim zeznania świadka w osobie M. P. wskazują, iż I. K. (1) pozostawała z A. R. w konkubinacie. Świadek wskazywał, iż A. R. cały czas, do dnia swej śmierci, mieszkał z I. K. (1) i jej córką, prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. W czasie choroby najemcy I. R. roztoczyła nad nim opiekę, którą sprawowała do jego śmierci. Powyższe zeznania Sąd ocenił jako wiarygodne źródło dowodowe, gdyż pochodzą od osoby obcej, nie zainteresowanej wynikiem niniejszego procesu i opisujące okoliczności znane świadkowi z jego własnych obserwacji poczynionych na przestrzeni ostatnich kilku lat.

Zamieszkiwanie w określonym lokalu w znaczeniu użytym w art. 691 kc oznacza skupienie w tymże lokalu centrum życiowego danej osoby czy też, inaczej mówiąc, ześrodkowanie w nim interesów życiowych i wykorzystywanie go w tych celach.

Uwzględniając powyższe, w przekonaniu Sądu, należy przyjąć iż takowy charakter miał pobyt pozwanych w przedmiotowym lokalu. Nie miał on na pewno charakteru incydentalnego, przejściowego.

Reasumując – w ocenie Sądu w sprawie niniejszej były podstawy do uznania, iż pozwane w dacie śmierci A. R. stale zamieszkiwały z nim w lokalu położonym w S. przy ul. (...). W konsekwencji wstąpiły one w stosunek najmu przedmiotowego lokalu. Dlatego też orzeczono jak w wyroku.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła powódka (...)- Zarząd (...), zaskarżając wyrok w zakresie punktu II, w którym Sąd ustalił, iż pozwane wstąpiły w stosunek najmu.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie art. 321 kpc polegające na orzekaniu ponad żądanie pozwu. Pozew dotyczył eksmisji i Sąd powinien poprzestać na oddaleniu powództwa. Bezpodstawnie rozszerzanie zakresu rozstrzygnięcia na rozstrzygnięcie w sentencji wyroku ustalenia wstąpienia w stosunek najmu,
2. naruszenie prawa polegające na nie mającym żadnego oparcia w przepisach prawa ustaleniu, że w stosunek najmu po zmarłym wstępuje córka konkubiny zmarłego najemcy. W szczególności treści takiej nie zawiera art. 691 § 1 kc.

Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku polegającą na wykreśleniu pkt II zaskarżonego wyroku, wniosła także o zasądzenie od powódek na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za II Instancję, w tym także kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Pozwane I. K. (1) i I. K. (2) wniosły o oddalenie apelacji.

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelację powódki uznać należy za zasadną.

Sąd Rejonowy błędnie uznał, że konieczne jest umieszczenie w wyroku punktu dotyczącego ustalenia, że pozwane wstąpiły w stosunek najmu. Powyższe rozstrzygnięcie wykracza poza granice przepisów procedury cywilnej.

Jak wskazują komentatorzy art. 321 § 1 kpc wyraża kardynalną zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie (ne eat iudex ultra petita partium), a więc nie może wbrew żądaniu powoda (art. 187 § 1 pkt 1) zasądzić czegoś jakościowo innego (np. powód wnosi o ustalenie, że jest właścicielem rzeczy, a sąd ustala, że jest posiadaczem) albo w większym rozmiarze (np. zasądzić także odsetki ustawowe bez żądania) czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda (np. powód dochodzi zapłaty kwoty od dłużnika wekslowego, a sąd, ustalając, że zobowiązanie wekslowe jest nieważne, zasądza żądanie pozwu od pożyczkobiorcy). Sąd nie może także zmienić podstawy faktycznej powództwa, ponieważ wówczas, przekraczając jej granice i nawet uwzględniając zasługujący na ochronę interes prawny jednej ze stron, staje się jej adwokatem, pozbawiając przegrywającego możliwości obrony swych praw (np. poprzez zgłoszenie zarzutu z art. 409 kc). (por. Przemysław Telenga, Komentarz do art. 321 Kodeksu postępowania cywilnego, lex).

W podobnym tonie, w zbliżonym stanie faktycznym, wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 października 1999 r. w sprawie sygn. akt I CKN 464/98- Art. 321 § 1 kpc nie pozwala wyrokować (w żadnej instancji) co do rzeczy, która nie była przedmiotem żądania - zakres wyrokowania określony jest poprzez zakres żądania. Nawet gdy z przytaczanych przez powoda okoliczności faktycznych wynika, że przysługuje mu jeszcze inne - poza żądanym - roszczenie, sąd nie może co do tego roszczenia wyrokować, gdy nie zostało ono przez stronę zgłoszone.

Niewątpliwie w sprawie o eksmisję Sąd zobowiązany jest do ustalenia, czy pozwanemu przysługuje względem właściciela nieruchomości prawo do zamieszkania w lokalu. Takie ustalenia są wręcz niezbędne, po to by podjąć decyzję czy uwzględnić powództwo bądź czy je oddalić. Jednak Sąd nie powinien formułować wyroku wbrew żądaniu stron. Należy bowiem zauważyć, że pozwane nie składały w niniejszej sprawie powództwa wzajemnego, w którym

domagałyby się ustalenia prawa. Wskazywały jedynie, że powództwo powinno podlegać oddalaniu z uwagi na wstąpienie przez nie w stosunek najmu.

A skoro tak, zasadna była zmiana zaskarżonego orzeczenia poprzez uchylenie w całości pkt II wyroku, o czym orzeczono na zasadzie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 321 § 1 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 102 kpc. Sąd uznał, że sytuacja majątkowa pozwanych jest bardzo trudna. Pozwana I. K. (1) jest osobą bezrobotną i utrzymuje się pomocy społecznej, natomiast pozwana I. K. (2) pracuje jako osoba sprzątająca w szpitalu na podstawie umowy zlecenia i otrzymuje wynagrodzenie w wysokości ok. 900 zł miesięcznie.