

Sygn. akt I C 1271/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Jakubowski

Protokolant: Anna Szwed

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 maja 2015 roku w Warszawie

sprawy z powództwa **P. B.**

przeciwko **M. S.W.**

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu.

orzeka

1. Powództwo oddala.
2. Zasądza od powoda P. B. na rzecz pozwanego M. S. W. kwotę 600,00 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1271/15

UZASADNIENIE

do wyroku z dnia 27 maja 2015 roku

Pozwem z dnia 30 kwietnia 2015 r. (data prezentaty sądowej) skierowanym przeciwko M. S. W., powód P. B., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), po babci – G. K., z dniem jej śmierci oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powoda wskazał, że najemcą przedmiotowego lokalu na mocy umowy najmu z dnia 9 marca 1966 r. była G. K. – babcia powoda, która zmarła w dniu 8 grudnia 2014 r. Powód natomiast zamieszkiwał wraz z żoną w w/w lokalu od dnia 10 marca 2006 r. Jako podstawę prawną roszczenia pełnomocnik powoda wskazał art. 691 k.c. oraz § 31 uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady m. s. W. z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. W.. Powód wniósł także o zabezpieczenie roszczenia poprzez unormowanie praw i obowiązków stron na czas trwania postępowania zgodnie z żądaniem pozwu. (pozew z załącznikami-k.1-28)

Postanowieniem z dnia 7 maja 2015 r. tut. Sąd oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia roszczenia ze względu na nieuprawdopodobnienie roszczenia i interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. (postanowienie. 31-32)

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 maja 2015 r. pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego

według norm przepisanych. Pełnomocnik pozwanego podniósł, że powód jako wnuk zmarłej najemczynie lokalu nie pozostaje w kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Wskazano również, że najemczynie nie była zobowiązana do świadczeń alimentacyjnych na rzecz powoda, a powód nie spełnia przesłanki wspólnego pożycia z najemcą, która winna być rozumiana w kategoriach pożycia małżeńskiego. (odpowiedź na pozew-k.42-43v)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 9 marca 1966 r. pomiędzy Zarządem (...)a G. K.i S. K.została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w W.przy ul. (...). Skuteczność umowy uwarunkowana była przedłożeniem decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego, która w dniu 1 marca 1966 została wydana wobec S.i G. K.przez Prezydium (...)W.-W.. (umowa i przydział-k.17-25)

Powyzsza umowa najmu wygasła w dniu śmierci G. K., tj. w dniu 8 grudnia 2014 r. (bezsporne; odpis skrócony aktu zgonu-k.28) Powód jest wnukiem zmarłej G. K. (bezsporne; odpis skrócony aktu urodzenia powoda-k.26, odpis skrócony aktu urodzenia E. K.-k.27). Powód zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od 2005 roku, początkowo sam, a później z narzeczoną (przyszłą żoną). Obecnie powód wraz z żoną zamieszkuje w w/w lokalu, uiszczając należny czynsz oraz opłaty eksploatacyjnego za korzystanie z lokalu. (bezsporne, k. 52)

G. K. przed śmiercią nie zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) w W.. Od kwietnia 2013 r. do końca października 2014 r. ze względów zdrowotnych przebywała w Zakładzie (...) przy ul. (...) w W., natomiast od listopada 2014 r. przebywała u córki E. B., matki powoda, w mieszkaniu przy ul. (...) w W.. (zeznania E. B.-k.52-53)

Po śmierci G. K., powód skierował do pozwanego wnioski o uregulowanie tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu na podstawie art. 691 k.c. W piśmie z dnia 13 stycznia 2015 r. pozwany nie uwzględnił prośby powoda, wskazując na możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu na mocy § 31 uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady m. st. W.z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu (...). W.. Wniosek powoda w tym zakresie został jednak rozpatrzony negatywnie pismem z dnia 19 marca 2015 r. ze względu na niespełnianie przez powoda wymogów uchwały. (pisma-k.46-47)

Pismem z dnia 14 kwietnia 2015 r. Zarząd (...)wezwał powoda do opróżnienia lokalu przy ul. (...)w W., zajmowanego bez tytułu prawnego. (pismo z zpo-k.44-45)

Należy wskazać, że okoliczności niniejszej sprawy, niezbędne do jej rozstrzygnięcia, pozostawały pomiędzy stronami bezsporne. Stan faktyczny Sąd ustalił zatem na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, a opisanych powyżej, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana w toku procesu. Sąd dał również wiarę zeznaniom świadka E. B., które pozwoliły na dostateczne wyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności dla niniejszej sprawy. Z tego względu, Sąd oddalił wnioski dowodowe o przesłuchanie w charakterze świadka żony powoda B. B. oraz o przesłuchanie powoda jako zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Powództwo w niniejszej sprawie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 691 § 1 k.c. obowiązującego w chwili śmierci G. K., tj. w dniu 8 grudnia 2014 r., w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Stosownie do § 2 osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Podstawę żądania ustalenia wstąpienia w stosunek najmu w oparciu o powołaną regulację, stanowi przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W świetle tego przepisu powództwo o ustalenie może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione zostaną dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. W doktrynie i judykaturze określane są mianem przesłanek skuteczności i zasadności powództwa. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., II CKN 898/00, niepubl., uchw. Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96, OSNC 1997, Nr 4, poz. 35). Pierwsza z nich warunkuje bowiem określony skutek powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalenia prawdziwości twierdzeń powoda. Wykazanie zaś istnienia drugiej z nich warunkuje zasadność powództwa.

W ocenie Sądu po stronie powoda istniał interes prawny w dochodzeniu ustalenia spornego stosunku prawnego, gdyż ustalenie kwestii wstąpienia w stosunek najmu usunęłoby zaistniałą niepewność co do sytuacji prawnej i faktycznej powoda, tj. pozwoliłoby ustalić czy przysługuje mu tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pomimo tego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na niespełnienie przesłanek ustanowionych w art. 691 k.c., co jednoznacznie wynika z przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego.

W pierwszej kolejności należy zgodzić się z pozwanym, że powód jako wnuk zmarłej najemczynie lokalu nie pozostaje w kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Potwierdza to stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 21 maja 2002 roku (III CZP 26/02, OSNC 2003/2/20), zgodnie z którym „wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa”.

Powód nie przedstawił również żadnych dowodów na okoliczność, iż zmarła najemczynie obowiązana była do świadczeń alimentacyjnych na jego rzecz. W ocenie Sądu, powyższa sytuacja nie miała miejsca – powód jest osobą dorosłą, pozostającą w związku małżeńskim. Zauważyć należy, z daleko posuniętej ostrożności, iż ewentualny obowiązek alimentacyjny wobec powoda spoczywał w pierwszej kolejności na małżonce i rodzicach powoda i wyprzedzał obowiązek alimentacyjny babci.

W dalszej kolejności wymaga podkreślenia, że powód nie spełniał również przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci. Sąd dał wiarę twierdzeniom powoda, iż zamieszkuje w przedmiotowym lokalu oraz opłaca należny czynsz i inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Z zeznań matki powoda E. B. wynika jednakże, że najemczynie G. K. w chwili swojej śmierci zamieszkiwała razem z nią w mieszkaniu przy ul. (...)w W.. Wcześniej natomiast przebywała w Zakładzie (...)przy ul. (...)w W., co potwierdza w pozwie sam powód. Oznacza to, że najemczynie przez ponad 1,5 roku przed śmiercią nie zajmowała przedmiotowego lokalu, pomimo, iż do dnia swojej śmierci pozostawała stroną umowy najmu tegoż lokalu z dnia 9 marca 1966 r. Fakt, iż powód zajmował przedmiotowy lokal w dniu

8 grudnia 2014 r., nie pozwała zatem na uznanie, iż przesłanka zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci została spełniona. Nie wpływa na to również fakt ewentualnego dokonania remontu lokalu przez powoda. Wszelkie nakłady poczynione na nieruchomości winny być rozliczone pomiędzy powodem a właścicielem lokalu – M. S. W., co wykracza poza żądanie pozwu i nie stanowi przedmiotu rozstrzygnięcia Sądu.

Powyższe okoliczności, wykluczają również możliwość zakwalifikowania stosunku powoda i zmarłej najemczynie jako wspólne pożycie. Warto wskazać, że w judykaturze wspólne pożycie w rozumieniu art. 691 k.c. jednomyślnie rozpatrywane jest w kategoriach partnerskich na zasadach więzi uczuciowej, fizycznej i gospodarczej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2012 r., sygn. akt. III CZP 65/12, OSNC 2015/5/57), co oczywiście w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie miało miejsca.

Odnosząc się do powołanego w pozwie przepisu § 31 uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady (...)W. z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. W., należy stwierdzić, iż nie stanowi on samodzielnej materialno-prawnej przesłanki do ustalania wstąpienia w stosunek najmu. Jest to regulacja

dotycząca możliwości zawarcia umowy najmu lokalu przez osoby niespełniające przesłanek z art. 691 k.c. stosowany przez organy samorządu terytorialnego. Decyzją Naczelnika Wydziału (...) odmówiono zawarcia z powodem umowy najmu lokalu położonego w W.przy ul. (...) ze względu na niewykazanie przez powoda spełnienia wymogów uchwały.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z podstawową zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W przedmiotowej sprawie to powód jest stroną, która przegrała spór i obowiązany jest zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanego w wysokości 600,00 zł (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu).

W związku z powyższym, Sąd orzekł jak w punkcie 2. wyroku.

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi powoda.