

**Sygn. akt II Ca 17/13**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 5 marca 2013r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Rajczakowski

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Alicja Chrzan

**Protokolant: Alicja Marciniak**

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. M.

przeciwko Gminie Z.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 11 października 2012r., sygn. akt I C 310/12

**I oddala apelację;**

**II zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej 90zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 17/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2012r. Sąd Rejonowy ustalił, że powódka Ł. M. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego mieszczącego się w Z.przy ul. (...), będącego własnością Gminy Z., w miejsce męża M. M. zmarłego 28.09.2004r., a w pozostałym zakresie postępowanie umorzył.

Na skutek apelacji strony pozwanej Sąd Okręgowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 12 czerwca 2012r. uchylił zaskarżony wyrok, zniósł postępowanie objęte rozprawą w dniu 27 lutego 2012r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Sąd Okręgowy za uzasadniony uznał zarzut dotyczący nieważności postępowania, poprzez pozbawienie strony pozwanej możliwości obrony jej praw, wskutek braku skutecznego doręczenia pisma zawierającego zmianę powództwa pełnomocnikowi strony pozwanej, jak i brak takiej zmiany na rozprawie w obecności tegoż pełnomocnika. Sąd Okręgowy nadto wskazał, że Sąd pierwszej instancji, nie mając do tego żadnych podstaw, za bezsporną uznał okoliczność (opartą jedynie na lakonicznym twierdzeniu powódki), iż współnajemcą lokalu był także mąż Ł. M.– M. M.. Natomiast nawet w sytuacji istnienia współnajmu lokalu teściowej i małżonka powódki,

Sąd Okręgowy podzielił zarzut apelacji dotyczący wadliwej wykładni przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 691 k.c. W przypadku bowiem śmierci jednego ze współnajemców najem względem niego wygasa, a jego udział przypada pozostałym współnajemcom proporcjonalnie do przysługujących im udziałów. Sąd Okręgowy nie podzielił zatem stanowiska Sądu Rejonowego, prezentowanego przez mniejszość przedstawicieli piśmiennictwa, że w przypadku śmierci jednego ze współnajemców w jego sytuację prawną wstępują spadkobiercy. Za taką bowiem interpretacją tego przepisu nie przemawiała ani wykładnia gramatyczna, ani celowościowa art. 691 k.c. (który obowiązuje od 10 lipca 2001r. i uwzględniając daty śmierci M. M.i K. M., ma on zastosowanie w niniejszej sprawie). Celem bowiem przepisu art. 691 k.c. jest przede wszystkim ochrona praw najemcy oraz osób stale z nim zamieszkałych wymienionych w § 1 tego artykułu, przy jednoczesnym wyłączeniu ogólnych zasad dziedziczenia praw majątkowych.

Zaskarżonym wyrokiem z 11 października 2012r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo Ł. M.o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z.przy ulicy (...), w miejsce M. M., umorzył postępowanie w zakresie żądania wstąpienia w stosunek najmu w miejsce K. M.oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny. W dniu 22.05.1995r. K. M.zawarła z Gminą Z.umowę najmu lokalu nr (...)położonego przy ul. (...)w Z.. Natomiast w dniu 30.04.2009r. strony zawarły kolejną umowę najmu tego lokalu na czas nieoznaczony. Razem z K. M.w mieszkaniu tym mieszkał jej syn M. M., który w czerwcu 1981r. zawarł związek małżeński z powódką Ł. M.. Wówczas powódka wprowadziła się do mieszkania teściowej. W trakcie trwania małżeństwa Ł. M.i M. M.urodziło się im troje dzieci. Cała rodzina powódki, to jest ona, jej mąż i troje dzieci, przez cały czas mieszkali w mieszkaniu komunalnym w Z.przy ulicy (...). Dnia 28 września 2004r. zmarł mąż powódki M. M.. Po jego śmierci powódka nadal mieszkała z teściową K. M.i dziećmi w mieszkaniu przy ulicy (...)w Z.. W 2011r. zmarła K. M.. Po jej śmierci powódka wystąpiła do pozwanej Gminy Z.z wnioskiem o wstąpienie w stosunek najmu mieszkania położonego w Z.przy ulicy (...). Pismami z dnia 19 września 2011r. i 02 października 2011r. strona pozwana poinformowała powódkę, że ta nie posiada uprawnień do wstąpienia w stosunek najmu po teściowej.

Rozważając tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał, że powództwo powinno podlegać oddaleniu. Sytuację po śmierci najemcy reguluje art. 691 k.c. W myśl § 1 tego artykułu 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. Według § 2 osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Zgodnie zaś z § 3 tegoż artykułu w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. W myśl art. 691 § 5 k.c. przepisów § 1-4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego. W niniejszej sprawie powódka Ł. M.domagała się stwierdzenia, że wstąpiła w stosunek najmu po swoim mężu M. M.. Jednak przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie dało podstaw do przyjęcia, że M. M.był współnajemcą przedmiotowego lokalu. Pozwana Gmina Z.zaprzeczała takiemu ustaleniu składając dwie umowy najmu tego lokalu, obie zawarte jedynie przez K. M.- teściową powódki. Powódka natomiast nie wskazywała, w wyniku jakiego zdarzenia prawnego doszło do powstania wspólności prawa najmu. Podkreślić również należy, że nawet gdyby M. M.był współnajemcą lokalu wraz ze swoją matką, to po jego śmierci najem względem niego wygasłby, a jego matka stałaby się wyłączną najemczynią. Przepisy art. 691 § 1-4 kc nie mają bowiem zastosowania w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego (art. 691 § 5). W wypadku śmierci jednego ze współnajemców stosunek najmu względem niego wygasa, a jego udział przypada pozostałym współnajemcom proporcjonalnie do przysługujących im udziałów. Wykluczona jest kontynuacja stosunku najmu przez pozostałego przy życiu najemcę ze spadkobiercami zmarłego najemcy. Przyjęcie takiego rozwiązania godziłoby w prawa najemcy lokalu i osób stale z nim zamieszkałych. Mając na uwadze powyższe stwierdzić, zdaniem Sądu, należało, że wyłącznym najemcą przedmiotowego lokalu była K. M.. Nie mogło zatem zostać uwzględnione powództwo o ustalenie wstąpienia przez Ł. M.w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z.przy ulicy (...)po jej zmarłym mężu M. M., skoro nie był on najemcą tego lokalu.

Z uwagi na zmianę żądania pozwu, Sąd na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. umorzył postępowania w części dotyczącej wstąpienia w stosunek najmu przez powódkę po jej teściowej K. M..

W apelacji od powyższego wyroku, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego - „art. 691 § 1 k.p.c.”

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego, mających uzasadnienie w zebranych w sprawie materiale dowodowym i zważył co następuje. Apelacja powódki nie jest uzasadniona, a Sąd Okręgowy podziela tak stanowisko Sądu Rejonowego, jak i uzasadniającą je argumentację, których zarzut apelacji (najprawdopodobniej przez omyłkę podnoszący naruszenie przepisu k.p.c., zamiast k.c.), jak i wywody jej uzasadnienia, skutecznie nie podważyły. Przede wszystkim słusznie Sąd pierwszej instancji stanął na stanowisku, że powódka w toku niniejszego postępowania, tj. ani podczas pierwszego rozpoznania sprawy, ani też w postępowaniu po uchyleniu wyroku Sądu Rejonowego z 27 lutego 2012r., nie przytoczyła nawet żadnych twierdzeń, pomijając już ich udowodnienie, z których wynikałoby skąd jej zmarły małżonek M. M. miałby wywodzić tytuł współnajemcy lokalu, czemu strona pozwana zaprzeczała już w apelacji od powyższego wyroku (i co było również przedmiotem rozważań uzasadnienia poprzedniego wyroku Sądu Okręgowego z 12 czerwca 2012r., uchylającego orzeczenie Sądu pierwszej instancji i przekazującego sprawę do ponownego rozpoznania), a w toku ponownego rozpoznania sprawy dowodziła, że jedynym najemcą lokalu była teściowa powódki K. M.. Również, co istotne, także z treści rozpoznawanej apelacji nie wynika jednoznacznie z jakiego zdarzenia mąż powódki miałby wywodzić tytuł prawny do lokalu (a nie spełnia tego wymogu stwierdzenie uzasadnienia apelacji, że „z chwilą śmierci męża K. M., będącego współnajemcą lokalu na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, prawo najmu przysługiwało zarówno K. M. jak też jej synowi M. M.. Przepis art. 691 k.c. nie zastrzega jednak wyłączenia następstwa według przepisów prawa spadkowego. W konsekwencji w prawa zmarłego współnajemcy wstępują jego spadkobiercy”) i już z tej przyczyny apelacja ta nie mogła podlegać uwzględnieniu. Niezależnie zaś od tego Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu pierwszej instancji, który wyrażony został już w uzasadnieniu poprzedniego wyroku Sądu Odwoławczego z 12 czerwca 2012r., że w przypadku śmierci jednego ze współnajemców (a zatem nawet przy przyjęciu istnienia, jak chciałaby skarżąca, współnajmu lokalu K. M. i jej syna M. M.) najem względem niego wygasa, a jego udział przypada pozostałym współnajemcom proporcjonalnie do przysługujących im udziałów (zob. m. in. „Kodeks cywilny. Komentarz do art. 450 - 1088”, Tom II, pod red. K. Pietrzykowskiego, 2011r., Wydawnictwo C.H. Beck, Wydanie 6, komentarz do art. 691 k.c., teza 6). Nie ma zaś w ocenie Sądu Okręgowego podstaw do akceptacji stanowiska prezentowanego przez mniejszość przedstawicieli piśmiennictwa, że w przypadku śmierci jednego ze współnajemców w jego sytuację prawną wstępują spadkobiercy. Za taką bowiem interpretacją powołanego przepisu, jak już uprzednio zostało wskazane w uzasadnieniu Sądu Odwoławczego, nie przemawia ani wykładnia gramatyczna, ani celowościowa art. 691 k.c. (który obowiązuje od 10 lipca 2001r. i uwzględniając daty śmierci M. M. i K. M., ma on zastosowanie w niniejszej sprawie). Celem bowiem przepisu art. 691 k.c. jest przede wszystkim ochrona praw najemcy oraz osób stale z nim zamieszkałych wymienionych w § 1 tego artykułu, przy jednoczesnym wyłączeniu ogólnych zasad dziedziczenia praw majątkowych. Często bowiem spadkobiercy współnajemcy, czy przynajmniej część z nich, nie są osobami z nim zamieszkałymi i nie byłaby uzasadniona akceptacja nabywania przez nich uprawnień do lokalu po spadkobiercy, w sytuacji gdy zaspakajają oni potrzeby mieszkaniowe poza lokalem. Stąd też nie znajduje żadnych uzasadnionych podstaw argumentacja przeciwnego poglądu piśmiennictwa, powołanego przez skarżącą w apelacji.

Wobec prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego i braku jego skutecznego podważenia przez zarzut apelacji, apelacja ta, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, nie mogła podlegać uwzględnieniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc, oddalił apelację (pkt I), a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł w myśl przepisów art. 98 § 1 i 3, art. 99 oraz art. 391 § 1 kpc (pkt II).