

Sygn. akt I C 1245/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2015 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant - Patryk Burdecki

po rozpoznaniu w dniu 24 sierpnia 2015 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko G. M. C.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

orzeka

I. ustala, że K. K. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) w miejsce dotychczasowego najemcy A. K. zmarłego 25 lipca 2014 r.;

II. zasądza od pozwanej G. M. C. na rzecz powoda K. K. kwotę 817 zł (osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od pozwanej G. M. C. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Ciechanowie) kwotę 81,26 zł (osiemdziesiąt jeden złotych dwadzieścia sześć groszy) tytułem zwrotu wydatków budżetowych.

**Sygn. akt I C 1245/14**

## UZASADNIENIE

Powód K. K., reprezentowany przez adwokata G. R., w pozwie z dnia 6 listopada 2014 r. wnosił o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul (...), w miejsce najemcy tego lokalu A. K., zmarłego dnia 25 lipca 2014 r. Ponadto powód wnosił o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód K. K. podniósł, że A. K. był najemcą lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul (...). Powód jest synem A. K. i jego jedynym spadkobiercą. Powód przez ostatnie lata faktycznie zamieszkiwał ze zmarłym najemcą w jego mieszkaniu, gdyż A. K. wymagał stałej opieki ze względu na jego niepełnosprawność i chorobę. A. K. i K. K. prowadzili wspólne gospodarstwo domowe, co uzasadnia ustalenie, że powód wstąpił w stosunek najmu.

Pozwana G. M. C., reprezentowana przez radcę prawnego J. N., wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W przypadku uwzględnienia powództwa pełnomocnik powoda wnosił o nie zasądzanie na rzecz powoda kosztów zastępstwa adwokackiego, gdyż powód będąc sam adwokatem mógł należycie

siebie reprezentować i ustanowienie profesjonalnego pełnomocnika nie można zaliczyć do niezbędnych kosztów procesu.

Pozwany podniósł, że powód od 2 lat zamieszkuje na nieruchomości w S. przy ul (...), której jest współwłaścicielem. Ponieważ powodowi przysługuje prawo do innego lokalu mieszkalnego, powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu jest nadużyciem prawa.

***Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Lokal mieszkalny położony w C. przy ul (...) stanowi własność G. M. C.. W imieniu właściciela, budynkiem zarządza (...). w C.. Umowa najmu tego lokalu została zawarta w dniu (...) r. Najemcą była H. K., która zmarła 1 września 1991 r. W stosunek najmu wstąpił syn zmarłej – A. K.. Po śmierci H. K. pracownik Zakładu Usług (...) w C. - ówczesny zarządca nieruchomości - dokonał zmiany na umowie poprzez wykreślenie dotychczasowego najemcy i wpisanie nazwiska nowego najemcy - A. K.. Od tego czasu wyłącznym najemcą przedmiotowego lokalu był A. K. (dowód: kserokopia umowy najmu k. 73-74 akt, pismo k. 83 akt).

A. K. od około 10 lat w lokalu mieszkał sam, chociaż nie był sprawny fizycznie. W czynnościach życiowych pomagał mu syn K. K.. Na około 1 rok przed śmiercią, stan zdrowia A. K. uległ takiemu pogorszeniu, że wymagał stałej opieki. Wtedy jego syn K. K. zmienił miejsce zamieszkania. Powód wyprowadził się ze wspólnego domu zajmowanego z żoną M. K. i zamieszkał w mieszkaniu A. K. w celu zapewnienia ojcu stałej opieki (dowód: zeznania świadka A. G. k. 42-43 akt, M. G. k. 76-77 akt).

A. K. nie był zobowiązany wobec powoda do świadczeń alimentacyjnych (bezsporne).

A. K. zmarł dnia 25 lipca 2014 r. Spadek po nim odziedziczył syn K. K. w całości (dowód: odpis aktu poświadczenia dziedziczenia k. 6-11 akt).

Po śmierci A. K. jego syn K. K. ponownie zamieszkał razem z żoną w domu przy ul (...) w C.. Powód jest w trakcie budowy domu w S. (dowód: zeznania J. W. k. 43-44 akt).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dołączonych dokumentów: odpisu aktu urodzenia k. 5 akt, wypisu poświadczenia dziedziczenia k. 6-11 akt, zapotrzebowania na mieszkania komunalne k. 30-40 akt, kserokopię umowy najmu k. 73-74 akt, pismo zarządcy k. 83 akt oraz zeznań świadków: A. G. k. 42-43 akt, J. W. k. 43-44 akt, M. G. k. 76-77 akt.

Sąd dał wiarę wszystkim dokumentom zgromadzonym w sprawie, gdyż nikt ich nie kwestionował, a i Sąd nie znalazł ku temu podstaw. Kserokopia odpisu skróconego aktu urodzenia i pozostałe dołączone do akt dokumenty miały charakter dokumentów urzędowych, co zgodnie z art. 244 § 1 k.c. oznacza, że stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Sąd dał wiarę zeznaniom wszystkich świadków, są one w zasadzie ze sobą zgodne, wzajemnie się uzupełniają i znajdują potwierdzenie w zgromadzonych dokumentach. Powód za pomocą zawnioskowanych środków dowodowych wykazał, że K. K. zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu za życia A. K.. Okoliczności te potwierdzili wszyscy świadkowie, którzy zgodnie stwierdzili, że widywali K. K. przebywającego w spornym lokalu o różnych porach, dysponującym kluczami do mieszkania. Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów, które pozwoliłyby na zanegowanie prawdziwości twierdzenia powoda K. K., że mieszkał w spornym lokalu za życia swojego ojca, aż do jego śmierci.

***Sąd zważył, co następuje:***

Zgodnie z art. 691 § 1 k.c. w brzmieniu nadanym przez art. 26 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733), który wszedł w życie 10 lipca 2001 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.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 21 maja 2002 r., (III CZP 26/02, opublikowanym w OSNC 2003/2/20) wskazał, że przepis art. 26 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733), wprowadził do Kodeksu cywilnego art. 691 w nowym brzmieniu. Wspomniana ustawa weszła w życie po upływie miesiąca od dnia jej ogłoszenia, czyli w dniu 10 lipca 2001 r. Począwszy od tej daty, ustawowo określony krąg osób, które w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego mogą wstąpić w stosunek najmu tworzą: małżonek nie będący 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.

Z uwagi na śmierć najemcy A. K. w dniu 25 lipca 2014 r., tj. po 10 lipca 2001 r., do niniejszej sprawy ma zastosowanie art. 691 § 1 k.c. w brzmieniu nadanym mu w/w ustawą.

Artykuł 691 k.c. konstruuje instytucję wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy stawia dwa warunki, które muszą być spełnione łącznie, aby dana osoba wstąpiła w stosunek najmu: należenie do kręgu osobą wymienionych w art. 691 § 1 k.c. oraz stałe zamieszkiwanie z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci - art. 691 § 2 k.c.

Wstąpienie osób wskazanych w art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym i niezależnie od tego, czy źródłem najmu była umowa najmu czy decyzja administracyjna o przydziale (tak Sąd Najwyższy w uchwale z 23 października 1978 r., III CZP 52/78, OSN 1979, nr 5, poz. 89, z glosami: E. Warzochy, NP 1980, nr 9, s. 139 i Z. Radwańskiego, OSP 1979, z. 9, poz. 162). W związku z wstąpieniem osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. stosunek prawny najmu nie wygasa (argumentum a contrario z art. 691 § 3 k.c.), ale "przekształca się" podmiotowo po stronie najemcy. Należy zatem przyjąć, że między osobą, która wstąpiła w stosunek najmu, a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą (M. Nazar, Nabycie prawa najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy (w:) Księga pamiątkowa ku czci Profesora Leopolda Steckiego, pod red. M. Bączyka, J.A. Piszczka, E. Radomskiej, M. Wilke, Toruń 1997, s. 161-180; F. Zoll, Najem..., s. 115 i n.).

Wskazane w art. 691 § 1 k.c. sformułowanie "dzieci najemcy i jego współmałżonka" obejmuje wspólne dzieci (w tym własne, jak i przysposobione) najemcy oraz jego obecnego współmałżonka, a także dzieci małżonka zmarłego najemcy.

K. K. jako syn najemcy A. K. mieści się w kategorii osób określonych w art. 691 § 1 k.c. Zdaniem Sądu powód spełniła również warunek stałego zamieszkiwania w lokalu za życia A. K.. Okoliczności te potwierdzili wszyscy przesłuchani świadkowie, którzy zgodnie stwierdzili, że widywali K. K. w spornym lokalu o różnych porach. Świadczyli: A. G. i M. G., którzy odwiedzali A. K. w jego mieszkaniu zeznali, że widzieli w tym mieszkaniu łóżko na którym sypiał K. K. oraz jego rzeczy osobiste. Natomiast świadek J. W. zeznał, że przywoził do mieszkania zajmowanego przez A. K. akta do pracy dla K. K.. Widział świadek, że K. K. w tym mieszkaniu sypiał i pracował.

Stałe zamieszkiwanie w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci należy odróżnić od miejsca zamieszkania (art. 25-28 k.c. :) jako miejscowości, w której osoba fizyczna przebywa z zamiarem stałego pobytu. Przepis art. 691 § 2 k.c. odnosi się do zamieszkiwania w znaczeniu stałego przebywania w określonym lokalu. Zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze Sądu Najwyższego (w szczególności na gruncie art. 691 k.c. w pierwotnym brzmieniu) stałe zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi centrum życiowe określonej osoby, tj. miejsce, w którym koncentruje się na przykład życie dzieci obok rodziców, osoby nieporadnej przy osobie, która się nią opiekuje, itp. (m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 8 stycznia 1976 r., I CR 926/75, OSP 1977, z. 11-12, poz. 193, z komentarzem W. Chrzanowskiego, POPS 1977, poz. 29; wyrok Sądu Najwyższego z 13 lutego 1976 r., I CR 930/75, OSNC 1977, nr 1, poz. 5; wyrok Sądu Najwyższego z 6 maja 1980 r., III CRN 61/80, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273; orzeczenie Sądu Najwyższego z 28 października 1980 r., III CRN 230/80, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273; wyrok Sądu Najwyższego z 15 stycznia 1981 r., III CRN 314/80, OSN 1981, nr 6, poz. 119; wyrok Sądu Najwyższego z 20 marca 1981 r., III CRN 30/81, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273; wyrok Sądu Najwyższego z 15 października 1984 r., I CR 309/84,

OSN 1985, nr 6, poz. 113, z komentarzem A. Mączyńskiego, POPS 1985, poz. 47; orzeczenie Sądu Najwyższego z 17 października 1997 r., I CKN 90/97, niepubl.; orzeczenie Sądu Najwyższego z 3 lutego 2000 r., I CKN 40/99, niepubl.).

Materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa wytoczonego na podstawie art. 691 k.c. jest wspólne zamieszkiwanie osoby razem z najemcą, a więc określony stan faktyczny, a nie stan prawny wynikający z treści decyzji administracyjnej o zameldowaniu (orzeczenie Sądu Najwyższego z 29 września 1998 r., II CKN 910/97, niepubl.). Przepis art. 691 § 2 k.c. nie może być rozumiany w ten sposób, że przesłanką wstąpienia w stosunek najmu przez osobę bliską, która stale mieszkała z najemcą aż do chwili jego śmierci, jest określony cel, w jakim nastąpiło wspólne zamieszkanie (wyrok Sądu Najwyższego z 28 października 1980 r., III CRN 188/80, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273).

Przepis art. 691 k.c. nie wskazuje negatywnych przesłanek wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego. Osoby wymienione w art. 691 § 1 k.c., stale zamieszkujące z najemcą do chwili jego śmierci, wstępują zatem w stosunek najmu także w wypadku, gdy przysługuje im tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (orzeczenie Sądu Najwyższego z 16 kwietnia 1998 r., I CKN 621/97, niepubl.; a także uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 5 lipca 2002 r., III CZP 36/02, niepubl.). Jednak z góry założone i podporządkowane temu założeniu działanie zmierzające do nabycia uprawnienia do wstąpienia w stosunek najmu, w połączeniu z zaniechaniem możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w inny sposób (zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z 8 lipca 1999 r., I CKN 1367/98, OSP 2000, z. 5, poz. 69), pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Żądanie wstąpienia w stosunek najmu zgłoszone przez osobę, której takie działania dotyczą, może być zatem w konkretnych okolicznościach uznane za nadużycie prawa (wyrok Sądu Najwyższego z 8 lipca 1999 r., I CKN 1367/98, z glosami: aprobującą K. Pietrzykowskiego, tamże, krytycznymi T. Justyńskiego, PS 2002, nr 1, s. 133 oraz M. Niedośpiąła, Mon. Praw. 2000, nr 9, s. 575).

Jednakże Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 19 lutego 1999 r., II CKN 200/98, niepubl.) przyjął, iż przepis art. 5 k.c. nie może być podstawą prawną powództwa o ustalenie, że pozwany utracił prawo najmu.

Okoliczność, że małżonek osoby, o której mowa w art. 691 § 1 k.c., jest najemcą innego lokalu mieszkalnego, nie jest przeszkodą wstąpienia w stosunek najmu (uchwała Sądu Najwyższego z 4 stycznia 1979 r., III CZP 86/78, z glosą M. Sieradzkiej, OSP 1982, z. 7-8, poz. 112). Tę zasadę należy odnieść odpowiednio do sytuacji, gdy małżonkowi przysługuje inny niż najem tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W orzeczeniu z 20 czerwca 2001 r. (I CKN 1179/98, LEX nr 110589) Sąd Najwyższy uznał również, że okresowe przebywanie przez najemcę poza miejscem stałego zamieszkania nie unicestwia przesłanki wspólnego zamieszkiwania najemcy i osoby bliskiej.

W niniejszej sprawie K. K. zamieszkiwał wraz z ojcem przez co najmniej ostatni rok jego życia. Zajmowanie się osobą wymagająca opieki przez okres roku nie może być potraktowane jako działanie zmierzające wyłącznie do nabycia praw do lokalu. Pozwany podnosząc zarzut nadużycia prawa nie wskazał konkretnych okoliczności ani żadnych dowodów na to, że zachowanie powoda, może być zatem uznane za nadużycie prawa. Mając na uwadze treść art. 6 k.c., Sąd uznał, że pozwany nie wykazał złej woli po stronie powoda. Przyczyną dla oddalenia powództwa nie mogą być tylko braki lokali komunalnych na które powołał się pozwany. Chociaż nie został dopełniony obowiązek meldunkowy oraz fakt zamieszkania nie został zgłoszony zarządcy, to nie zmienia to okoliczności, potwierdzonej przez świadków, iż faktycznie K. K. mieszkał w spornym mieszkaniu do śmierci A. K.. W tym czasie jego żona M. K. mieszkała w innym lokalu, jednakże zgodnie z zasadami prawa cywilnego i rodzinnego małżonkowie mogą mieć osobne miejsca zamieszkania. W tej sytuacji Sąd uznał, iż nie zachodzą szczególne przesłanki do ustalenia, że powód nie wstąpił w stosunek najmu.

Stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa zarówno w wypadku, gdy nie ma osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. (art. 691 § 3 k.c.), jak i w sytuacji, gdy osoby takie, mimo że faktycznie istnieją, to nie spełniają przesłanki określonej w art. 691 § 2 k.c. Wygaśnięcie stosunku najmu lokalu mieszkalnego następuje z mocy prawa (ex lege) z chwilą śmierci najemcy. Ponieważ w niniejszej sprawie w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy – A. K. wstąpił K. K., nie doszło do wygaśnięcia stosunku najmu. W tej sytuacji Sąd uwzględnił żądanie powoda.

Pozwany przegrał w całości proces, stąd winien zgodnie z art. 98 k.p.c. ponieść jego koszty. Oznacza to, że jest zobowiązany ponieść koszty opłaty sądowej w wysokości 200 zł, który uiścił powód oraz zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty zastępstwa procesowego. Składa się na nie wynagrodzenie adwokata w kwocie 600 zł, a ich wysokość wynika z § 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 pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) oraz 17 zł opłaty od pełnomocnictwa. Ponadto na podstawie art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd obciążył pozwanego wydatkami poniesionymi przez Skarb Państwa z tytułu wezwania świadków.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...).