

Sygn. akt I C 247/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2017 r.

SĄD REJONOWY W ZAMBROWIE I WYDZIAŁ CYWILNY

w składzie:

Przewodniczący SSR Marta Kołakowska

Protokolant Jadwiga Styła

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 09 sierpnia 2017 r. w Z.

sprawy z powództwa J. D.

przeciwko Z. (...). w Z.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. Oddała powództwo;

II. Odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu .

Sygn. akt I C 247/17

UZASADNIENIE

Powódka J. D. wnosila o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) poł. w Z. przy ul. (...). W uzasadnieniu podała, że jej babka była najemcą lokalu, zmarła 6.11.2016 r. Powódka z rodziną mieszkała w tym lokalu i opiekowała się babką.

Pozwana Z. (...) w Z. początkowo wnosila o oddalenie powództwa. Po sprecyzowaniu stanowiska, uznała powództwo.

Sąd ustalił, co następuje:

J. D. od grudnia 2000 roku zamieszkiwała wraz z babką w lokalu położonym w Z. przy ul. (...). Tam była zameldowana od(...)Najemcą tego lokalu była J. S., która zmarła (...). Od czasu urodzenia syna przez powódkę, w mieszkaniu tym oprócz najemcy i powódki zamieszkuje także syn urodzony we wrześniu 2001r. Od 2003 r. zamieszkuje tam też obecny mąż powódki. Rodzice powódki mieszkają w swoim mieszkaniu przy ul. (...) II. J. D. z synem i mężem zajmowali jeden pokój, drugi zajmowała najemczyni. Żyli jak domownicy, powódka opiekowała się babką. Od 2006r. powódka podjęła pracę, uzyskuje wynagrodzenie w wysokości około 1800 zł.

Pierwotnym najemcą przedmiotowego lokalu był S. S. wraz z żoną J. S., a następnie najemcą do chwili śmierci była J. S..

Powyższy stan faktyczny był Sąd ustalił w oparciu o: odpisy aktów USC (k. 5), umowy najmu i decyzji (k. 17-18), zeznania świadków Z. C. (k. 13v-14), M. C. (k. 14).

Sąd zważył, co następuje:

Wprawdzie w sprawie pozwany uznał powództwo, to jednak uznanie to podlegało kontroli Sądu. Trzeba tu wskazać na treść art. 213 § 2 kpc, stanowiącego, iż Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Podstawą prawną wstąpienia w stosunek najmu jest art. 691 kc. Zgodnie z art. 691 § 1 kc (w wersji obowiązującej na dzień śmierci najemcy lokalu) 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. (§ 2) Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. (§ 3) W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

W ocenie Sądu powódka nie należy z całą pewnością do pierwszej i drugiej grupy osób uprawnionych we wskazanym przepisie (najemca była babką powódki). Nie można też zakwalifikować jej do trzeciej grupy, albowiem w myśl art. 132 kro obowiązek alimentacyjny zobowiązanego w dalszej kolejności powstaje dopiero wtedy, gdy nie ma osoby zobowiązanej w bliższej kolejności albo gdy osoba ta nie jest w stanie uczynić zadość swemu obowiązkowi lub gdy uzyskanie od niej na czas potrzebnych uprawnionemu środków utrzymania jest niemożliwe lub połączone z nadmiernymi trudnościami. W niniejszej sprawie zobowiązanymi do alimentacji powódki byli jej rodzice. Nie można też zaliczyć powódki do ostatniej z grup osób wymienionych w art. 691 § 1 kc, a więc osób, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego (z dnia 21.05.2002 r. sygn. III CZP 26/02) 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. Dalej w uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazuje, że wykładnia logiczno-językowa oraz wykładnia systemowa świadczą jednoznacznie, iż użyty w art. 691 k.c. termin "faktyczne wspólne pożycie" oznacza tylko relację, która może istnieć pomiędzy osobami pozostającymi w stosunkach takich, jakie charakteryzują małżonków. Do kręgu osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy można więc zaliczyć, na tle tego przepisu, poza osobami należącymi do trzech pierwszych grup uprawnionych, tylko osobę która pozostawała z najemcą w stosunkach obejmujących również więź fizyczną, czyli jedynie jego konkubenta. Przy tak jednoznacznych wnioskach wykluczona jest korekta znaczenia określeń użytych w art. 691 k.c. w drodze wykładni celowościowej (...). To, że w większości przypadków właścicielem lokali są gminy, w niczym nie zmienia konstytucyjnej zasady ochrony własności i ewentualnego ograniczania praw właściciela. Także w stosunku do gmin muszą istnieć wyraźne podstawy dla uznania za uzasadnione ograniczanie sfery władztwa, którą ustawodawca zastrzeża dla właściciela. Sam fakt braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zstępного najemcy nie może zaś stanowić dostatecznego uzasadnienia dla ograniczania uprawnień właściciela lokalu. W sprawie można jedynie mówić o istnieniu pewnej więzi gospodarczej między powódką a jej babką - najemcą. Dobre relacje między tymi osobami potwierdzili świadkowie Z. C. (k. 13v-14), M. C. (k. 14). Jednakże relacje te nie wypełniają przesłanek, o których mowa w art. 691 § 1 kc. Sąd w tej sprawie nie był związany uznaniem powództwa, bowiem było one sprzeczne z prawem, a mianowicie sprzeciwiało się dyspozycji art. 691 kc. Dlatego też, wobec nie spełnienia przesłanek przepisu art. 691 kc, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono na mocy art. 102 kpc i odstąpiono od obciążania przegrywającej proces powódki kosztami procesu. Sąd miał tu na względzie, że powódka mogła nie znać przesłanek umożliwiających wstąpienie przez nią w stosunek najmu, w szczególności, gdy były one przedmiotem interpretacji Sądu Najwyższego. Fakt, że uważała się za osobę bliską babki – najemcy, mógł przesądzić o uznawaniu przez nią powództwa za uzasadnione.