

Sygn. akt IV Ca 785/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie, IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Julita Wyrębiak – Romero (spr)

Sędziowie: SSO Joanna Mrozek

SSR (del.) Anna Jacaszek

Protokolant: p.o. protokolanta sądowego Justyna Lipka

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko miastu (...) W.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie

z dnia 14 grudnia 2015 roku

sygn. akt I C 2304/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki A. B. na rzecz pozwanego miastu (...) W. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Joanna Mrozek Julita Wyrębiak-Romero Anna Jacaszek

Sygn. akt IV Ca 785/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 września 2015 roku powódka A. B. wystąpiła przeciwko miastu (...) W. o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) W. z dniem 23 marca 2010 roku. Ponadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany w odpowiedzi na pozew z dnia 18 listopada 2015 roku wniósł o oddalenie powództwa.

Do momentu zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu w kwocie 600 złotych.

***Swe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących podstawach faktycznych i prawnych:***

Lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) W. należy do zasobów mieszkaniowych miasta (...) W.. Najemczynią przedmiotowego lokalu była babcia powódki – L. B., która zmarła w dniu 23 marca 2010 roku.

Powódka A. B. wskazywała, że aż do śmierci głównej najemczyny L. B. zamieszkiwała wspólnie z nią.

Podstawą prawną ustalenia wstąpienia w stosunek najmu jest art. 691 kc. Przepis ten stanowi, że w razie śmierci najemcy w stosunek najmu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie w pożyciu z najemcą. Wobec tego, że powódka A. B. jest wnuczka najemcy, w ocenie Sądu I Instancji, nie spełnia przesłanek ustawowych wyszczególnionych w art. 691 kc. Przepis art. 691 kc zawiera enumeratywne wymienienie osób, które wstępują w stosunek najmu z mocy prawa po śmierci najemcy. Osoba pozostająca we wspólnym pożyciu, to osoba pozostająca we wspólnocie domowej, duchowej i gospodarczej. Wspólne pozycie musi być odczytywane jako pozycie takie jak małżonków. Katalog osób pozostających we wspólnym pożyciu nie obejmuje dalszych zstępnych, w tym wnuków. W obecnym brzmieniu niniejszego przepisu chodzi o osoby pozostające w konkubinacie, bądź też o osoby jednej płci pozostające w trwałym związku. Rozszerzająca wykładnia tego pojęcia jest niedopuszczalna, co nie jest sporne w orzecznictwie. Skoro powódka nie jest uprawniona do wstąpienia w stosunek najmu w świetle art. 691 §1 kc to zbędne jest odnoszenie się do dalszych przesłanek umożliwiających realizację uprawnienia z art. 691 kc. Okoliczności podnoszone przez powódkę, a dotyczące wieloletniego zamieszkiwania z najemczynią i opieki jej świadczonej nie mogły skutkować uwzględnieniem powództwa w oparciu o art. 5 kc, albowiem zastosowanie tego przepisu nie może doprowadzić do nabycia prawa podmiotowego.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 kpc. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona w oparciu o §6 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła powódka. Wydanemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie art. 691 kc poprzez jego niewłaściwą interpretację i uznanie, że powódka nie jest osobą pozostającą we wspólnym pożyciu ze zmarłą najemczynią;
2. naruszenie art. 217 kpc poprzez oddalenie wniosków dowodowych na okoliczność ustalenia więzi łączących zmarłą najemczynię i powódkę.

W konkluzji strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie powództwa zgodnie z żądaniem pozwu względnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

***Sąd Okręgowy zważył co następuje:***

Apelacja jest niezasadna i jako taka należało ją oddalić.

Przepis art. 691 kc enumeratywnie wymienia podmioty, które z mocy prawa wstępują w stosunek najmu w razie śmierci najemcy. Są to: 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. Katalog podmiotów, które w oparciu o art. 691 kc po śmierci najemcy wstępują w stosunek najmu, jest zamknięty i opisany w sposób wyczerpujący. Kwestia ta pozostaje poza wszelkim sporem tak w doktrynie jak i w judykaturze. Należy uznać ponadto, że ustawodawca specjalnie pominął w katalogu dalszych

zstępnych jako podmioty uprawnione, w tym wnuków. Stanowisko to jest w judykaturze niesporne i znajduje potwierdzenie w szeregu orzeczeń wydawanych zarówno przez Sąd Najwyższy jak i poszczególne Sądy Apelacyjne na terenie całego kraju. Tutejszy Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 roku w sprawie III CZP 26/02 (OSN 2003 nr 2 poz. 20), z którego wynika, że wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 kc także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa. Powódka w toku procesu na takie właśnie okoliczności się powoływała. Aktualnie poza sporem w doktrynie i judykaturze pozostaje również interpretacja podmiotu wskazanego w art. 691 §1 kc jako osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Zgodnie z obszernym i jednolitym orzecznictwem przyjąć należy, że osoba taka to po prostu konkubent lub też osoba tej samej płci pozostająca w trwałym związku z najemcą. Kwestia ta została wyjaśniona chociażby w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 roku w sprawie III CZP 99/09 (OSNC 2010/5/74). W uchwale tej Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, że: „Faktyczne wspólne pożycie, w rozumieniu art. 691 §1 kc, oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie”. Bez wątplenia powódka, będąca wnuczką zmarłej najemczynie, nie pozostawała z nią w relacji takiej jak współmałżonek. Tym samym brak było podstaw do uznania, że powódka należy do kręgu osób określonych art. 691 §1 kc. W tym miejscu wskazać należy, że Sąd Rejonowy dosyć obszernie swe stanowisko w tym zakresie uargumentował i argumentacja ta znajduje pełne potwierdzenie w ugruntowanym dorobku doktryny jak i judykatury. W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I Instancji trafnie zastosował obowiązujące przepisy prawa, a zarzut apelacji dotyczący błędnej interpretacji art. 691 §1 kc uznać należy za gołosłowny i całkowicie chybiony.

Sąd Okręgowy nie dopatrył się również naruszenia przez Sąd I Instancji przepisu procesowego w postaci art. 217 §1 kpc dotyczącego nieprzeprowadzenia postępowania dowodowego wnioskowanego przez stronę powodową. Okoliczności na jakie zostali powołani świadkowie, czy też wnioskowany był dowód z przesłuchania stron, pozostawały bez znaczenia w sytuacji ustalenia, że powódka nie jest podmiotem uprawnionym w świetle art. 691 kc do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Przeprowadzenie w tej sytuacji wnioskowanych dowodów byłoby niecelowe i nie miałyby wpływu na ostateczne rozstrzygnięcie, co Sąd Rejonowy w sporządzonym uzasadnieniu do niniejszego orzeczenia również podkreślał. Podnieść w tym miejscu należy, że zarzut naruszenia prawa procesowego może być skuteczny jedynie wówczas, gdy naruszenie to miało wpływ na zapadłe orzeczenie. W przedmiotowej sprawie takiej korelacji nie było. Zgodnie z wolą ustawodawcy dowód z przesłuchania stron ma charakter fakultatywny i jest przeprowadzany jedynie wówczas, gdy Sąd uzna, że nie wszystkie okoliczności sprawy zostały należyście wyjaśnione. W przedmiotowej sprawie żadna z okoliczności faktycznych nie była między stronami sporna. Spór pozostawał jedynie w kwestii interpretacji prawa, w szczególności art. 691 kc w zakresie katalogu podmiotów uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Tym samym zarzut ten uznać należało za niezasadny i nie mogący mieć wpływu na zapadłe rozstrzygnięcie.

Reasumując, w ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie i dokonał jego właściwej oceny prawnej. To ustawodawca określił krąg podmiotów uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu i uregulowanie to ma charakter wyczerpujący. Z całą pewnością do kręgu osób wyszczególnionych w art. 691 kc nie należą wnuki zmarłych najemców, a zatem powódka nie jest uprawniona do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej babci. Tym samym wywiedzioną apelację uznać należało za całkowicie niezasadną i jako taką należało ją oddalić.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 §1 i 3 kc. Bez wątplenia strona powodowa przegrała proces, albowiem jej żądanie nie zostało uwzględnione w żadnej części i w tym stanie rzeczy zobligowana jest zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty procesu w postaci zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość wynagrodzenia należnego za zastępstwo procesowe została ustalona w oparciu o §2 pkt. 3 w zw. z §10 pkt. 1 ppkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia 27 października 2016 roku.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 kpc Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Joanna Mrozek Julita Wyębiak-Romero Anna Jacaszek