

Sygn. akt III Ca 1681/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Teresa Kołeczko - Waclawik (spr.)

Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SR (del.) Anna Hajda

Protokolant Kornelia Dziambor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 marca 2014 r. w Gliwicach

sprawy z powództwa K. C. (C.)

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 4 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 1734/12

**oddala apelację.**

SSR (del.) Anna Hajda SSO Teresa Kołeczko - Waclawik SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt III Ca 1681/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Zabrze ustalił, że powód K. C. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w Z. w miejsce zmarłej najemczynie G. S. z dniem 8 marca 2012r i orzekł o kosztach procesu.

Sąd I instancji ustalił, że powód pozostawał we wspólnym pożyciu z główną najemczynią lokalu G. S., od 25 lat do jej śmierci mieszkał w tym mieszkaniu, nigdy nie miał innego mieszkania. Razem ze zmarłą najemczynią regulował opłaty związane z mieszkaniem, przeprowadzał remonty. Konkubina chciała zameldować go w mieszkaniu, ale pozwana nie zgodziła się na to podnosząc, że trzy osoby nie mogą być zameldowane w kawalerce. Razem z powodem i jego konkubina mieszkała też córka G. S. i w tym okresie, należne opłaty z tytułu zużycia wody czy wywozu śmieci były uiszczane od dwóch osób. Po śmierci konkubiny powód zwrócił się do pozwanej o przyjęcie go w poczet członków lub zawarcie z nim umowy najmu, ale pozwana odmówiła stwierdzając, że nie posiada w swojej ewidencji informacji o zamieszkiwaniu powoda w przedmiotowym mieszkaniu oraz o formie związku łączącego go ze zmarłą G. S..

Ustalając powyższe uznał Sąd Rejonowy, iż skoro centrum życiowe powoda pozostającego w faktycznym pożyciu z główną najemczynią do jej śmierci znajdowało się w tym właśnie mieszkaniu, zachodzą przesłanki z art. 691 § 1 i 2 k.c. uzasadniające wstąpienie powoda w stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnił przepisem art. 98 k.p.c.

W apelacji pozwana zarzuciła naruszenie:

- przepisów postępowania które miało wpływ na wydane w sprawie rozstrzygnięcie, w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w szczególności zeznań świadków, skutkujące nieuzasadnionym przyjęciem, iż powód należy do katalogu osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c., a więc pozostawał faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą lokalu, podczas gdy z prawidłowej oceny zeznań świadków nie można wyprowadzić tego wniosku,
- naruszenie prawa materialnego, przepisu art. 691 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, pomimo nie spełnienia przez powoda przesłanki pozostawania faktycznego we wspólnym pożyciu z najemcą lokalu oraz przesłanki stałego w nim zamieszkiwania,
- naruszenie prawa materialnego, przepisu art. 189 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a polegające na przyjęciu, iż powództwo o ustalenie jest uzasadnione, pomimo niewykazania przez powoda interesu prawnego w żądaniu ustalenia.

W uzasadnieniu apelacji podniosła, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie potwierdził, by powód pozostawał w faktycznym pożyciu z G. S. i by ona kiedykolwiek informowała pozwaną o fakcie zamieszkiwania powoda w przedmiotowym lokalu chociażby dla celu uiszczania opłat za wodę czy wywóz śmieci. O tym że powód mieszka w mieszkaniu przy ul. (...) dowiedziała się dopiero gdy powód zwrócił się o zawarcie z nią umowy najmu. Zarzuciła, też, że powód nie wykazał swojego interesu prawnego w żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu.

Przedstawiając powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu za I i II instancję ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje.**

Apelacja nie mogła odnieść skutku.

W pierwszym rzędzie oceny wymaga zarzut niewykazania przez powoda istnienia interesu prawnego w zgłoszonym żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu.

Pojęcie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. traktowane jest w piśmiennictwie jako szczególny rodzaj klauzuli generalnej. Pojęcie to powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądu w celu zapewnienia ochrony prawnej w postaci ustalenia stosunku prawnego lub prawa w sensie pozytywnym lub negatywnym, jeżeli w konkretnym wypadku taka forma działalności jurysdykcyjnej, polegająca na czystej deklaracji sytuacji prawnej będącej przedmiotem ustalenia ze skutkiem wiążącym dla stron, jest wymagana rzeczywistą potrzebą jej udzielenia.

Wstąpienie osoby bliskiej w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. następuje z mocy samego prawa, a ocena, czy zostały spełnione przewidziane tym przepisem przesłanki, zwykle nie wywołuje sporu między wynajmującym a osobą bliską. Jeżeli jednak spór taki powstanie, to jego konsekwencją jest konieczność wytoczenia przez osobę bliską najemcy powództwa na podstawie art. 189 k.p.c.

W przedmiotowej sprawie taki spór między pozwaną jako wynajmującym a powodem jako osobą bliską zmarłego najemcy powstał, albowiem co wynikało już z treści pozwu i dołączonych do niego załączników, pozwana zaprzeczała by powód pozostawał z najemczynią w faktycznym wspólnym pożyciu i by mieszkał w przedmiotowym mieszkaniu ( tak w piśmie pozwanej z 19.10.2012r. k. 7 akt). Stąd też powód miał interes prawny w potwierdzeniu stanu wynikającego ze śmierci najemcy. Wniesienie przez niego pozwu na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 691 § 1 i 2 k.c. było więc uzasadnione, gdyż tylko w ten sposób mógł żądać ustalenia wstąpienia w stosunek najmu.

Z tej przyczyny zarzut nie wykazania przez powoda interesu prawnego w wytoczeniu powództwa nie mógł odnieść skutku.

Nie jest też uzasadniony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 691 § 1 k.c. i zarzut naruszenia art. 691 § 1 i 2 k.c.

Wbrew zarzutom apelacji, poczynione przez sąd I instancji ustalenia faktyczne co do pozostawania powoda w faktycznym wspólnym pożyciu z najemczynią G. S. i wspólnego z nią zamieszkiwania w mieszkaniu położonym w Z. przy ul. (...) mają odzwierciedlenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym i nie wykazują z nim sprzeczności, wręcz przeciwnie mają w nim odzwierciedlenie. Dokonana przez sąd ocena materiału dowodowego w ramach przysługujących mu uprawnień z art. 233 § 1 k.p.c. nie wykazuje nieprawidłowości w rozumowaniu, błędów logicznych czy też niezgodności z doświadczeniem życiowym, a wysnute zeń wnioski są trafne i w pełni zasługują na podzielenie.

Wszyscy przesłuchani w sprawie świadkowie i ci będący członkami rodziny zmarłej najemczynie ( B. K. k. 52, S. P. k. 53) jak i obcy (A. K. k. 52, J. B. k. 53, E. K. k. 53, I. B. k. 53), potwierdzili fakt stałego zamieszkiwania powoda z G. S. od co najmniej 25 lat w przedmiotowym mieszkaniu. Pozostawanie powoda we wspólnym pożyciu z najemczynią potwierdzili przede wszystkim świadkowie będący rodziną zmarłej - córka S. P. i siostra B. K., ale też świadek E. K., która w zeznaniach określiła G. S. jako żonę powoda zeznając „ Jak jeszcze żona powoda żyła, to razem z nią wspólnie robili remonty”. Wszystkie te zeznania uwiarygodniły i potwierdziły zeznania powoda w tym względzie, stąd zasadnie sąd I instancji ocenił twierdzenia pozwanej, zaprzeczające faktowi pozostawania powoda w faktycznym wspólnym pożyciu z G. S. i wspólnego z nią zamieszkiwania, jako gołosłowne i nie znajdujące potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym.

Ponieważ ustalenia poczynione w sprawie są prawidłowe, zasadnie Sąd Rejonowy orzekł, iż powód na podstawie art. 691 § 1 i 2 k.c. wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

***Z tych przyczyn apelacja jako bezzasadna została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.***

SSR (del.) Anna Hajda SSO Teresa Kołeczko-Waławik SSO Barbara Braziewicz