

**Sygn. akt V Ca 2896/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Piotr Wojtysiak**

Sędziowie **SSO Waldemar Beczek (spr.)**

**SSR del. Jerzy Kiper**

Protokolant **sekr. sądowy Marta Dziekańska**

po rozpoznaniu w dniu **28 stycznia 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. R.

przeciwko (...)

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli w Warszawie

z dnia 17 lipca 2012 r., sygn. akt I C 1109/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustala, iż G. R. wstąpił w stosunek najmu lokalu numer (...) położonego w W. przy Al. (...) w miejsce zmarłego najemcy C. S. z dniem 6 lipca 1977 r., oraz zasądza od (...) na rzecz G. R. kwotę 407 (czteryście siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**II. zasądza od (...) na rzecz G. R. kwotę 290 (dwieście dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.**

Sygn. akt V Ca 2896/12

## UZASADNIENIE

W pozwie z 6 kwietnia 2012r. G. R. wniósł o ustalenie, iż wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) w W. po zmarłym w dniu 06 lipca 1977 r. dziadku C. S., wskazując, iż w lokalu tym zamieszkiwał wraz z dziadkiem – najemcą lokalu – od 1968 roku i zamieszkuje w nim nadal.

W odpowiedzi na pozew miasto (...) wniosło o oddalenie powództwa kwestionując fakt stałego zamieszkiwania powoda w spornym lokalu mieszkalnym w dacie śmierci najemcy, oraz podnosząc, że powód nie posiadał interesu prawnego w żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu spornego lokalu.

**Wyrokiem z dnia 17 lipca 2012 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I C 1109/12 Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.**

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

C. S. był najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) w W.. W lokalu tym zamieszkiwał od urodzenia także wnuk najemcy G. R. – na początku z rodzicami, później zaś sam z młodszym bratem i babcią.

C. S. zmarł w dniu 06 lipca 1997 r., w chwili jego śmierci w spornym lokalu zamieszkiwali: żona zmarłego – K. S. (1), jego dzieci tj. córka W. J. z mężem J. J. (1) i synem J. J. (2), córka M. R. z mężem i małoletnimi dziećmi G. R. (powodem) oraz P. R.. Jakiś czas po śmierci głównego najemcy dzieci z rodzinami zaczęły się wyprowadzać. Powód pozostał w tym lokalu wraz z babcią i zamieszkuje w nim nadal. Babcia powoda, K. S. (1) uzyskała potwierdzenie wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa w miejsce zmarłego C. S., zmarła 26 kwietnia 2009r.

G. R. ubiegał się u pozwanego o potwierdzenie jego uprawnienia do najmu zajmowanego przez niego lokalu, jednakże spotkał się z decyzją odmowną.

Sąd Rejonowy stwierdził, że powód miał interes prawny w wystąpieniu z przedmiotowym roszczeniem, oraz wskazał, że wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, a orzeczenie sądu ma jedynie charakter deklaratoryjny.

Sąd I instancji podkreślił, że właściwymi do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy były przepisy obowiązujące w dacie śmierci najemcy: po śmierci głównego najemcy w 2009r. tj. babci powoda K. S. (1) – art. 691 k.c., którego treść wyklucza wstąpienie wnuka z mocy samego prawa w stosunek najmu oraz treść tego samego przepisu, obowiązującego w dacie śmierci C. S., zgodnie z którym w razie śmierci najemcy mieszkania osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci, wstępowały w stosunek najmu.

Sąd Rejonowy powołał również art. 8 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. z 1974 r., nr 14, poz. 84), wskazując, że powołany przepis precyzował krąg osób bliskich najemcy oraz art. 9 ust 3 tej ustawy (w brzmieniu obowiązującym w dacie śmierci głównego najemcy), zgodnie z którym małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny byli z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich lub przydział lokalu pozostającego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej nastąpił na rzecz jednego z małżonków.

W ocenie Sądu Rejonowego współnajemcą spornego lokalu niewątpliwie była również z mocy prawa żona C. K. S. i ją właśnie jako głównego najemcę uznawała strona pozwana, na co wskazywały akta lokalu. Sąd I instancji podniósł, iż każdorazowo, aż do śmierci w 2009r., najemcą określano babcię powoda a dopiero ona, jako główny najemca deklarowała zamieszkiwanie z nią wnuków – P. i G.. Sąd I instancji podkreślił przy tym, iż stosunek najmu ma charakter niepodzielny i w razie śmierci jednego z małżonków nie wygasa, lecz jest kontynuowany przez drugiego małżonka.

Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska Sądu Najwyższego, wyrażonego m.in. w uchwale z dnia 17 listopada 1993 r., sygn. III CZP 154/93, zgodnie z którym w razie śmierci jednego z małżonków będących współnajemcami mieszkania, w stosunek najmu wstępują osoby bliskie wspólnie z nim zamieszkujące, uznając, że bezkrytyczne podzielenie tegoż poglądu stanowiłoby nadużycie prawa, zwłaszcza, iż w świetle obowiązującego aktualnie prawa ustawodawca w sposób wyraźny wykluczył możliwość wstąpienia w stosunek najmu lokalu w razie śmierci jednego tylko ze współnajemców. Sąd I instancji wskazał, iż w dacie śmierci C. S. powód miał 9 lat, a zatem nie posiadał zdolności do czynności prawnych, a nadto zamieszkiwał w spornym lokalu między innymi wraz ze swoimi rodzicami, w związku z czym jego ewentualne prawo do wstąpienia w stosunek najmu należało rozpatrywać jako prawo pochodne od rodziców, a zatem można było ewentualnie przyjąć, że w stosunek najmu wstąpili obok żony głównego najemcy rodzice powoda, nie zaś on sam. Sąd I instancji podkreślił, że w dacie śmierci dziadka, powód nie posiadał zdolności do czynności prawnych i nie mógł uchodzić za stronę stosunku najmu, a tym samym dla stwierdzenia, że powód wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) w W. koniecznym byłoby w pierwszej kolejności ustalenie, iż w stosunek

ten wstąpił jego rodzice, co w ocenie Sądu Rejonowego nie miało jednak miejsca. Sąd I instancji wskazał, że rodzice powoda opuścili sporny lokal wiele lat temu, a ponadto powód pozostawał pod opieką matki, która kierowała jego wychowaniem i reprezentowała go, co oznacza, że miał on do lokalu, w którym zamieszkiwał z matką i dziadkiem, tylko uprawnienia pośrednie poprzez matkę i to ona, a nie powód, mogła zdaniem Sądu Rejonowego ewentualnie żądać ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu.

Odnosząc się do orzecznictwa Sądu Najwyższego Sąd I instancji podniósł, iż dotychczas uznawano, że każda osoba, która zamieszkuje wspólnie z głównym najemcą swoje prawo wywodzi od tego najemcy, czyli z umowy użyczenia i nie występuje obok głównego najemcy jako kolejny najemca, jednak Sąd Rejonowy podkreślił, że gdyby przyjąć pogląd formułowany przez powoda, to wszystkie osoby, które zamieszkiwały z C. S. w dacie jego śmierci, tj. w 1977r. (7 osób), miałyby roszczenie o ustalenie wstąpienia z mocy samego prawa w stosunek najmu nawet po 35 latach.

W tych okolicznościach Sąd I instancji uznał, iż powód wnosząc o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu po swoim dziadku C. S., w istocie zmierzał do obejścia aktualnych przepisów prawa, niedopuszczających możliwości wstąpienia w stosunek najmu wnuków głównego najemcy, w niniejszej sprawie K. S. (1). W ocenie Sądu I instancji, w XXI wieku, przy zmianie sytuacji ekonomicznej tak kraju jak i samego społeczeństwa – warunkującej zmianę przepisów w zakresie stosunku najmu - nie można po upływie dziesiątek lat bezkrytycznie uwzględniać przepisów z lat 70-tych z tego powodu, że przepisy obecnie obowiązujące nie dają powodowi oczekiwanego przez niego prawa. Zdaniem Sądu I instancji także poglądy Sądu Najwyższego prezentowane przed laty winny podlegać stosownej weryfikacji, tak aby stosowanie nieobowiązujących od lat przepisów, nie prowadziło do sytuacji – w ocenie Sądu Rejonowego – absurdalnych.

Zdaniem Sądu I instancji dziecko nie posiadające zdolności do czynności prawnych, miało prawo zamieszkiwania w danym lokalu o ile zostało tam wprowadzone przez uprawnionego dorosłego, nie mogło być jednak uznawane za samodzielną stronę umowy najmu. Koncepcja ta według Sądu I instancji kłóciłaby się z zasadami logiki i przepisów wyrażonych w art. 11, 12 i następnych Kodeksu cywilnego.

Od powyższego wyroku apelację wniósł powód, skarżąc orzeczenie w całości, zarzucając:

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na przyjęciu, iż fakt, że K. S. (2) była współnajemcą spornego lokalu, wyłączył możliwość wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym w dniu 6 lipca 1977r. C. S., innych osób bliskich (w tym powoda), które to z nim zamieszkiwały w chwili jego śmierci;

- obrazę przepisów prawa materialnego, w zakresie jego wykładni i zastosowania, a mianowicie:

a) art. XXVI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny - poprzez ich niezastosowanie;

b) art. 691 § 5 k.c. - poprzez jego zastosowanie,

c) art. 691 k.c. (w brzmieniu na dzień 6.07.1977r.) - poprzez jego błędne zastosowanie,

d) art. 8 k.c. -poprzez jego niezastosowanie,

e) art. 10 k.c. i art. 11 k.c. -poprzez ich błędne zastosowanie,

f) art. 8 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r. - Prawo Lokalne (w brzmieniu na dzień 6.07.1977r.) - poprzez jego błędne zastosowanie.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także o obciążenie pozwanego kosztami postępowania i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania - w tym zastępstwa adwokackiego - za obie instancje, według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy poczynił wprawdzie prawidłowe ustalenia faktyczne, jednakże dokonał błędnej oceny prawnej tych ustaleń.

Zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 691 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie śmierci C. S.. Niezrozumiałym jest bowiem dla tego Sąd I instancji uznał, że jego zastosowanie stanowiłoby nadużycie prawa, podnosząc, że w świetle obowiązującego prawa ustawodawca w sposób wyraźny wyklucza możliwość wstąpienia w stosunek najmu lokalu w razie śmierci jednego tylko ze współnajemców. Przyjmując takie stanowisko Sąd I instancji pominął, także powołaną w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku okoliczność, iż wstąpienie w stosunek najmu lokalu następuje z mocy prawa, a orzeczenie sądu ma jedynie charakter deklaratoryjny. Sąd Okręgowy stwierdza, iż w tej sytuacji nie ulega wątpliwości, że zastosowanie w sprawie znajduje art. 691 k.c. w brzmieniu obowiązującym 6 lipca 1977r. – tj. w dacie śmierci głównego najemcy lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy Al. (...) w W. i kolejne zmiany w treści tego przepisu, następujące wskutek dokonywanych nowelizacji, pozostają bez wpływu na ocenę roszczenia powoda.

Należy zauważyć, że art. 691 k.c. obowiązujący w lipcu 1977r. przewidywał, iż w razie śmierci najemcy mieszkania, osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały, aż do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu, zaś art. 8 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974r. Prawo lokalowe (Dz. U. z 1974r., Nr 14, poz. 84) precyzował, że do osób bliskich najemcy należą m.in. jego zstępni. Zdaniem Sądu II instancji z treści powołanych przepisów w sposób niebudzący wątpliwości wynika, iż powód zasadnie wnosil o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu objętego pozwem lokalu z chwilą śmierci głównego najemcy, będącego jego dziadkiem. Okoliczność zamieszkiwania powoda w przedmiotowym lokalu w dacie śmierci C. S. nie była przedmiotem sporu, nie ulega także wątpliwości, iż G. R., będący wnukiem – a więc zstępnym głównego najemcy, należy do kręgu osób bliskich wskazanych w art. 8 Prawa lokalowego. Tym samym, zgodnie z treścią art. 691 k.c., w brzmieniu obowiązującym 6 lipca 1977r., powód wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu w tej właśnie dacie.

Należy podkreślić, iż powyższy przepis nie wprowadzał żadnych ograniczeń co do ilości osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu lokalu po śmierci jego głównego najemcy, ani też w żaden sposób nie różnicował sytuacji wnuków w zależności od tego, czy zamieszkiwały z głównym najemcą wraz ze swoimi rodzicami czy też nie (por. uchwała Sądu Najwyższego z 17 listopada 1993r., III CZP 154/93, LEX 4013, wyrok Sądu Najwyższego z 4 stycznia 1979r., III CRN 271/78, LEX 2367, uchwała Sądu Najwyższego z 19 grudnia 1978r., III CZP 87/78, LEX 2330, wyrok Sądu Najwyższego z 21 maja 2002r., III CKN 599/2000, LEX 56042), a tym samym Sąd Rejonowy niezasadnie uznał, iż prawo G. R. do wstąpienia w stosunek najmu lokalu należało rozpatrywać jako prawo pochodne od rodziców.

Co więcej, powołany przepis nie wykluczał możliwości wstąpienia w stosunek najmu lokalu w razie śmierci tylko jednego współnajemcy (por. uchwała Sądu Najwyższego z 26 lipca 1972r., III CZP 50/72, LEX 1447), a tym samym rozważania Sądu I instancji w tym zakresie, czynione ponadto na bazie aktualnie obowiązujących przepisów, należy uznać za nieadekwatne do okoliczności niniejszej sprawy.

Należy jednocześnie podkreślić, iż wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, dla oceny roszczenia powoda bez znaczenia pozostawała także okoliczność, iż w dacie śmierci głównego najemcy miał on 9 lat. Po pierwsze należy bowiem wskazać, iż art. 691 k.c. nie przewidywał żadnych ograniczeń wiekowych osób bliskich najemcy, zamieszkującym z nim aż do jego śmierci, a ponadto nie sposób uznać, aby możliwość wstąpienia w stosunek najmu lokalu zależała od zdolności do czynności prawnych. Apelujący słusznie bowiem zauważył, iż stosownie do treści art. 8 k.c. każdy człowiek od chwili urodzenia ma zdolność prawną, co oznacza zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków cywilnoprawnych, a tym samym zdolność do bycia co najmniej biernym uczestnikiem obrotu. Należy zauważyć, iż wstąpienie w stosunek najmu lokalu następuje z mocy prawa, bez konieczności składania przez wstępującego jakichkolwiek oświadczeń woli, a tym samym nie sposób uznać, aby brak zdolności do czynności prawnych stanowił w tym zakresie jakąkolwiek przeszkodę.

W tych okolicznościach zasadność sformułowanego w pozwie żądania nie budziła żadnych wątpliwości. Należy z całą mocą podkreślić, iż roszczenia tego nie można oceniać, jak to uczynił Sąd I instancji, jako zmierzającego do obejścia aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Powód wstąpił bowiem z mocy prawa w stosunek najmu lokalu po swoim dziadku już w roku 1977r., na mocy obowiązujących wówczas przepisów i tak ukształtowany stosunek prawny nie może być kwestionowany z uwagi na dokonywane w następnych latach zmiany przepisów. Skoro orzeczenie Sądu, ustalające wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego ma charakter deklaratoryjny, to niewątpliwie Sąd stwierdza jedynie stan powstały z mocy prawa – a tym samym, mając na uwadze, że powód 6 lipca 1977r. spełnił przesłanki określone w treści art. 691 k.c. – w brzmieniu obowiązującym w tej dacie – powództwo zasługiwało na uwzględnienie, co oznacza, że zaskarżony wyrok na mocy art. 386 § 1 k.p.c. podlegał odpowiedniej zmianie.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002r., Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).