

Sygn. akt II Ca 925/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2014r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SR Radosław Florek (del.)

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. K.**

przeciwko **Gminie Miejskiej D.**

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 9 września 2013 r., sygn. akt I C 1313/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustala, iż powód Z. K.wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego

w D.przy ul. (...)na (...)piętrze składającego się z dwóch pokoi, kuchni, wc o łącznej powierzchni 57,83 m² w miejsce zmarłego najemcy S. K.oraz zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda 800 zł kosztów procesu;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda 500 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 925/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 września 2013 r. Sąd Rejonowy

w D. oddalił powództwo Z. K. przeciwko Gminie Miejskiej D. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że:

w roku 1957 do budynku położonego w D.przy ulicy (...)wprowadził się ojciec powoda S. K.wraz z rodziną, tj. matką i dwiema siostrami – J. K.i M. K.. Budynek ten w istocie składał się z dwóch lokali mieszkalnych, położonych na parterze i piętrze budynku, przy czym w roku 1969 lokal położony na parterze, oznaczony numerem (...), składający się

z dwóch pokoi, kuchni, wc i spiżarki, został przydzielony J. K., zaś lokal położony na piętrze, oznaczony numerem(...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, wc i łazienki – został przydzielony S. K..

Jeszcze w latach 70. wszelka korespondencja dotycząca tej nieruchomości kierowana była wyłącznie do J. K.. Od roku 1988 czynsz najmu był natomiast naliczany za budynek jako całość, a nie za dwa odrębne lokale.

W dniu 20 marca 1998 r. pomiędzy (...)w D.jako zarządcą budynku nr (...)położonego w D.przy ulicy (...)a J. K.została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z czterech pokoi, łazienki, kuchni i przedpokoju, o powierzchni użytkowej 123,77 m². Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony i wiązała strony od dnia 20 marca 1998 r.

W dacie zawarcia umowy najmu z J. K.w lokalu tym

zamieszkiwali: najemczyni, S. K.oraz powód z żoną i młodszą z córek, albowiem starsza córka wyprowadziła się wraz z mężem i dziećmi do N..J. K.zajmowała przy tym parter budynku, zaś powód z rodziną – piętro.

W dniu 1 marca 2003 r. zmarł ojciec powoda S. K..

- 2 -

Kiedy ciotka powoda J. K. zachorowała, powód wraz z żoną

postanowili zaopiekować się nią. W związku z tym J. K.zamieszkała wraz z nimi na piętrze budynku, zaś lokal na parterze zajęła wraz z mężem i dziećmi ich starsza córka A. M., która w 2004 r. ponownie z nimi zamieszkała.

W 2009 r. powód wraz żoną postanowili wykupić od Gminy lokal

mieszkalny położony w D.przy ulicy (...). W dniu 24 września 2009 r. powód zwrócił się z wnioskiem o zmianę umowy najmu przedmiotowego lokalu, powołując się na fakt, iż J. K.ma już 88 lat, a zmiana umowy przyspieszy i ułatwi sprawę wykupu.

(...)w D.nie wyraziła jednak

zgody na przepisanie na powoda tytułu prawnego do zamieszkiwanego lokalu.

W dniu 26 czerwca 2012 r. zmarła ciotka powoda J. K..

W związku z tym pismem z dnia 25 lipca 2012 r. powód wystąpił

o przyznanie mu prawa najmu powyższego lokalu mieszkalnego po jej śmierci. Pismem z dnia 26 września 2012 r. (...)w D.nie wyraziła jednak zgody na przyznanie powodowi tytułu prawnego do powyższego lokalu mieszkalnego po śmierci ciotki.

Powód zdawał sobie sprawę, przynajmniej od czasu zawarcia umowy

najmu w 1998 r., że w przedmiotowym budynku mieszkalnym nie ma dwóch odrębnych lokali o numerach (...), albowiem w licznej korespondencji do (...), dotyczącej głównie rozkładania zaległości czynszowych na raty, jako adres zamieszkania wskazywał D., ul. (...), mimo iż mieszkał na piętrze budynku.

W poświadczeniach zameldowania rodzina powoda ma przy tym adresy

oznaczone jako: ulica (...) lub ulica (...), jednakże nikt nie ma adresu oznaczonego jako: ulica (...).

Powód co najmniej od 2007 roku zdawał sobie również sprawę z tego,

iż najemcą lokalu w budynku przy ulicy (...) jest wyłącznie J. K., albowiem fakt ten zaznaczył w piśmie z dnia 1 marca 2007 r., skierowanym do (...) Sp. z o.o. w D..

Sygn. akt II Ca 925/13

- 3 -

Przy takich ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy oddalił powództwo

wskazując, że wprawdzie powód należy do kręgu osób wymienionych w przepisie art.691 § 1 kc i stale mieszkał w spornym lokalu, jednakże ojciec powoda w dniu śmierci nie był najemcą przedmiotowego lokalu, a przy tym wskazany w pozwie lokal nie istnieje. Nie uszło uwadze Sądu, iż w istocie budynek położony w D.przy ulicy (...) składał się z dwóch lokali mieszkalnych – położonych na parterze i piętrze budynku, przy czym w roku 1969 lokal położony na parterze, oznaczony nr (...), został przydzielony J. K., zaś lokal położony na piętrze, oznaczony nr (...) – został przydzielony S. K.. Analizując jednak akta lokalowe strony pozwanej Sąd doszedł do przekonania, iż jeszcze w latach 70., z niewiadomych przy tym przyczyn, J. K.zaczęła być traktowana jako najemca jednego całego lokalu położonego w D.przy ulicy (...), skoro tylko do niej była od tej pory kierowana wszelka korespondencja dotycząca tego lokalu. Co więcej, od roku 1988 czynsz najmu był naliczany za jeden lokal jako całość, a nie za dwa odrębne lokale. Najistotniejsze dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było jednak to, że w dniu 20 marca 1998 r. pomiędzy (...) w D.jako zarządcą budynku nr (...) położonego w D.przy ulicy (...) a J. K.została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z czterech pokoi, łazienki, kuchni i przedpokoju, o powierzchni użytkowej 123,77 m². Od tego więc dnia wyłącznie ta umowa regulowała stosunek prawny łączący stronę pozwaną i ciotkę powoda, przy czym obejmowała ona jeden cały lokal, a nie jedynie lokal położony na parterze. W związku z tym Sąd, nie podważając faktu, iż wcześniej S. K.był najemcą wskazanego przez powoda lokalu mieszkalnego, musiał uznać, że stosunek ten wygasł z dniem 20 marca 1998 r. Powód zdawał sobie sprawę przynajmniej od czasu zawarcia umowy najmu w 1998 r., iż w przedmiotowym budynku mieszkalnym nie ma odrębnych lokali o numerach (...), albowiem w licznej korespondencji do (...), dotyczącej głównie rozkładania zaległości czynszowych na raty, jako adres zamieszkania wskazywał D., ul. (...). Ponadto w poświadczeniach zameldowania rodzina powoda ma adresy oznaczone jako: ulica (...) lub ulica (...),

- 4 -

jednakże nikt ma adresu oznaczonego jako: ulica (...). Sąd doszedł również do przekonania, że powód co najmniej od 2007 roku zdawał sobie sprawę z tego, iż najemcą całego jednego lokalu przy ulicy (...) jest wyłącznie J. K..

W apelacji od tego wyroku powód zarzucił mu:

- 1) obrazę prawa procesowego – art.233 kpc poprzez dowolną a nie swobodną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co w dalszej konsekwencji doprowadziło Sąd I instancji do błędnych wniosków;
- 2) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu, iż stosunek najmu lokalu mieszkalnego łączący jego ojca z pozwaną wygasł z dniem 20 marca 1998 r., podczas, gdy w aktach sprawy brak jest jakiegokolwiek dowodu na tę okoliczność;
- 3) naruszenie prawa materialnego – art.691 kc poprzez jego błędną wykładnię polegającą na ustaleniu, iż nie jest on osobą uprawnioną do wstąpienia w stosunek najmu mieszkalnego po swoim ojcu.

Wskazując na powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego uzasadnionych zebrany w sprawie materiałem dowodowym, z wyjątkiem ustalenia, że S. K.nie był najemcą lokalu mieszkalnego położonego w D.przy ul. (...) na piętrze budynku, a ponadto ustalił że: S. K.w dniu 31 grudnia 1949 r. otrzymał zgodnie z dekretem

o publicznej gospodarce lokalowej i kontroli najmu z 21 grudnia 1945r. (Dz.U. R.P. nr 4 poz.27) przydział mieszkania położonego w D.przy ul. (...)na piętrze składającego się z dwóch pokoi i kuchni o powierzchni 54,10 m² (dowód: przydział nr (...)w aktach lokalowych strony pozwanej). Z protokołu pomiaru tego lokalu sporządzonego 29 grudnia 1969 r. przez(...)w D.wynika, że mieszkanie oznaczone nr (...)składa się z dwóch pokoi,

Sygn. akt II Ca 925/13

- 5 -

kuchni i łazienki o łącznej powierzchni 57,83 m² (dowód: protokół pomiaru lokalu mieszkalnego w aktach lokalowych strony pozwanej).

Mając na względzie wszystkie powyższe ustalenia Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Należy podzielić zarzuty skarżącego, iż Sąd Rejonowy poczynił w części błędne ustalenia faktyczne, a z tych prawidłowych wyciągnął niewłaściwe wnioski dopuszczając się obrazy przepisu art.233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału i dowolną jego ocenę.

Konsekwencją błędnych ustaleń Sądu było niewłaściwe zastosowanie prawa materialnego – art.691 § 1 kc w brzmieniu obowiązującym w dacie śmierci S. K..

Sąd I instancji oddalił powództwo przyjmując, że w dniu śmierci tj. 1 marca 2003 r. S. K.nie był najemcą lokalu mieszkalnego w D.przy ul. (...), ponieważ taki lokal nie istniał, aczkolwiek sam ustalił i czemu nie przeczyła strona pozwana, że wcześniej a na pewno w 1969 r. w budynku przy ul. (...)istniały dwa lokale mieszkalne, jeden na parterze oznaczony numerem (...)przydzielony J. K.i drugi na piętrze oznaczony numerem(...) przydzielony S. K..

W aktach lokalowych dotyczących mieszkania przy ul. (...)znajduje się przydział nr (...)z 31 grudnia 1949 r. wydany S. K.przez (...)w D.– Referat Kwaterunkowy na mieszkanie nr (...)położone przy ul. (...)na piętrze składające się z dwóch pokoi i kuchni. Nadto w aktach tych znajduje się protokół zdawczo-odbiorczy lokalu nr (...)położonego przy ul. (...)w D.sporządzony 28 października 1969 r. oraz protokół przeglądu technicznego i protokół pomiaru tego lokalu z 29 grudnia 1969 r., z których wynika, że wynajmującym ten lokal jest (...)w D., a najemcą S. K..

- 6 -

Zatem nie ulega wątpliwości, że S. K.był najemcą lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...)w budynku przy ul. (...).

Zgodnie z art.56 ust.1 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tj. Dz.U. nr 120 poz.787 z 1988 r. ze zm.) najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu jest w rozumieniu ustawy, najmem umownym zawartym na czas nie oznaczony.

Ustanie stosunku najmu mogło nastąpić, w świetle art.31 ustawy cytowanej wyżej, tylko na skutek wypowiedzenia umowy najmu. W aktach lokalowych strony pozwanej brak jest takiego wypowiedzenia, strona pozwana nie twierdziła też, że wypowiedziała S. K.umowę najmu lokalu nr (...), a jedynie, że 20 marca 1998 r. zarządca budynku przy ul. (...)– (...)zawarł z J. K.umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...)składającego się z czterech pokoi, łazienki, kuchni i przedpokoju o powierzchni użytkowej 123,77 m² na czas nie oznaczony.

Okoliczność, że w 1998 r. zarządca nieruchomości zawarł w imieniu strony pozwanej (właściciela) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...)obejmującego swoją powierzchnią i ilością izb dotychczasowe(...)lokale nr (...)tylko z J. K.,

z pominięciem S. K.nie oznacza, że S. K., jeśli skutecznie nie wypowiedziano mu najmu lokalu nr (...), przestał być najemcą tej części budynku, która obejmuje dawny lokal numer(...).

Sąd stwierdził, że już w latach 70-tych XX wieku, z niewiadomych przyczyn J. K.zaczęła być traktowana jako najemca jednego lokalu w nieruchomości przy ul. (...), nie można jednak z tego faktu wywodzić braku uprawnień S. K.jako najemcy dotychczasowego lokalu nr (...), który został wyodrębniony jako samodzielny lokal już w 1949 r.

S. K.zmarł w czasie obowiązywania ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. nr 31 poz.266 z 2005 r. ze zm.), która w art.27 ust.1 stanowi, że znajduje również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Tym samym należy przyjąć,

Sygn. akt II Ca 925/13

- 7 -

że S. K.był najemcą lokalu mieszkalnego na piętrze budynku przy ul. (...)składającego się z dwóch pokoi, kuchni, wc (łazienki) o łącznej powierzchni 57,83 m² do chwili śmierci, zaś powód będący jego synem i stale z nim mieszkający, do chwili jego śmierci spełnił przesłanki z art.691 § 1 i 2 kc do wstąpienia po nim w stosunek najmu tego lokalu. Za bałagan panujący w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Gminy Miejskiej D.nie mogą ponosić negatywnych konsekwencji najemcy lokali i nie można ich z tego tytułu pozbawić należnych im praw nabytych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, z mocy art.386 § 1 kpc, zmienił zaskarżony wyrok, w ten sposób, że ustalił, iż Z. K.wstąpił w miejsce zmarłego najemcy S. K.w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w D.przy ul. (...)na (...) piętrze składającego się z dwóch pokoi, kuchni, wc o łącznej powierzchni 57,83 m² oraz zasądził od strony pozwanej na jego rzecz 800 zł kosztów procesu na podstawie art.98 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł zgodnie z art.98 kpc w zw. z art.391 § 1 kpc stosownie do wyniku tego postępowania.