

**Sygn. akt: I C 1657/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Karpińska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Kamila Salamońska

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2017 r. w Toruniu

sprawy z powództwa E. G.

przeciwko Gminie M. T. – Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w T.

o ustalenie

I. ustala, iż powódka E. G. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) po zmarłym H. R.;

II. kosztami procesu obciąża Skarb Państwa.

I C 1657/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 listopada 2016 roku E. G. wystąpiła przeciwko Gminie M. T. Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w T. z roszczeniem o ustalenie, iż z dniem 27 września 2016 roku wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, położonego w T. przy ulicy (...) po swoim dziadku H. R.. Jednocześnie wniosła o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu E. G. podniosła, że H. R. do chwili śmierci był najemcą przedmiotowego lokalu, a ona zamieszkiwała wraz z nim od urodzenia. Wskazała, iż zwracała się do pozwanej o wstąpienie w stosunek najmu i uzyskiwała informację, że nie należy do kręgu osób wskazanych w art. 691 § 1 kc. W ocenie powódki stanowisko pozwanej jest błędne, albowiem w dniu śmierci najemcy pozostała z nim we wspólnym pożyciu, co w jej ocenie nie odnosi się wyłącznie do pożycia małżeńskiego. Ponadto wskazała, że razem z dziadkiem prowadziła gospodarstwo domowe, zajmowała się domem, przygotowywała posiłki, kupowała lekarstwa oraz częściowo pokrywała koszty mieszkania. Powódka podniosła również, że zmarły najemca dobrowolnie realizował w stosunku do niej obowiązek alimentacyjny poprzez dopuszczenie jej do wspólnego zamieszkiwania i częściowe regulowanie czynszu najmu, wobec czego należy ją uznać za inną osobę wobec której najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwana przyznała, że H. R., dziadek powódki był najemcą należącym do pozwanej lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...). Nie negowała również twierdzeń powódki co do tego, że jest ona wnuczką zmarłego oraz stale z nim zamieszkiwała. Przyznała także, iż powódka wystąpiła do pozwanej z roszczeniem o zawarcie umowy najmu spornego lokalu. Niemniej jednak pozwana uznała, że powództwo jest całkowicie bezzasadne, albowiem powódka nie spełnia przesłanek z art. 691 § 1 kc, jako że nie mieści się w katalogu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Pozwana podniosła ponadto,

że powódka nie spełnia także przesłanek określonych w § 27 Uchwały Rady Miasta T. nr (...) z 28 września 2006 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. T., ponieważ jej dochód przekracza określony tą uchwałą próg.

**Sąd ustalił, co następuje:**

H. R. na podstawie umowy najmu z Gminą M. T. zajmował lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w T.. W przedmiotowym lokalu wraz z najemcą zamieszkiwała jego żona I., córka B. G. (1), zięć R. G. (1) i wnuczka E. G.. E. G. zamieszkiwała z najemcą od chwili urodzenia, to jest od dnia 10 sierpnia 1995 roku, do jego śmierci w dniu 27 września 2016 roku. Powódka jest zameldowana w lokalu przy ulicy (...) od dnia 17 sierpnia 1995 roku.

**bezsporne**

**dowody:** zaświadczenie z dnia 21.12.16r. k. 66;

R. G. (1) zmarł w dniu 21 stycznia 2004 roku. I. R. (1) zmarła w dniu 8 lipca 2012 roku. Natomiast B. G. (1) zmarła w dniu 17 kwietnia 2015 roku.

**dowody:** akt zgonu R. G. k. 33, akt zgonu B. G. k. 32, akt zgonu I. R. k. 47;

Po śmierci rodziców powódka zamieszkiwała w lokalu mieszkalnym przy ulicy (...) tylko z dziadkiem. Opiekowała się nim, kupowała lekarstwa, zajmowała domem i przygotowywała posiłki. Powódka utrzymuje się z renty rodzinnej w wysokości 1385,47 zł. Uczy się w Policealnej Szkole Opiekunek Dziecięcych w T..

**bezsporne**

**zaświadczenie z ZUS k. 39**

**zaświadczenie k. 88**

H. R. zmarł w dniu 27 września 2016 roku. Pismem z dnia 4 października 2016 roku powódka zwróciła się do Gminy M. T. o wstąpienie w stosunek najmu lokalu przy ulicy (...) po zmarłym najemcy. W odpowiedzi na jej pismo, pozwana wskazała, że powódka nie spełnia kryteriów przewidzianych w art. 691 § 1 kc.

**dowód:** akt zgonu k 45, pismo z dnia 4.10.16r. k. 42, pismo z dnia 31.10.16r. k. 17;

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o bezsporne twierdzenia powódki, które zostały przyznane przez pozwanego, a nadto na podstawie dokumentów, których prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, do czego i Sąd nie znalazł podstaw. Sąd dał wiarę wszystkim zgromadzonym w sprawie dokumentom, w tym zwłaszcza odpisom skróconym aktów stanu cywilnego, korespondencji stron oraz załączonym przez powódkę fakturom VAT i zaświadczeniom z ZUS i z UM. Przedłożone przez powódkę odpisy skrócone aktu urodzenia i aktów zgonu miały charakter dokumentów urzędowych, co zgodnie z art. 244 § 1 k.c. oznacza, że stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei pozostałe dokumenty potwierdzały fakt zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu oraz ponoszenia kosztów jego eksploatacji, a także próby porozumienia się z pozwaną. Ponadto okoliczności te nie były w żaden sposób kwestionowane przez pozwaną. Sąd dał także wiarę twierdzeniom powódki, jako że zasadniczo nie były podważane przez pozwaną i jawiły się jako spójne i logiczne. W tym stanie rzeczy, okoliczności faktyczne sprawy pozostawały bezsporne. Z uwagi na to Sąd oddalił wnioski o przesłuchanie świadków bowiem nie wniosłyby do sprawy nic istotnego. Sąd nie miał wątpliwości co do tego, że powódka, wnuczka zmarłego H. R., zamieszkiwała z nim w lokalu mieszkalnym przy ulicy (...) do czasu jego śmierci, opiekowała się nim i zajmowała domem, a dziadek zastępował jej rodziców. Sporną kwestią w niniejszej sprawie było jednak ustalenie, czy powódka, należy do katalogu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy.

Zgodnie z treścią art. 691 § 1 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. W myśl § 2 tego artykułu, osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Powyższe przesłanki muszą zostać spełnione łącznie, a brak jednej z nich skutkuje niemożnością wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy. Przekładając te rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, że powódkę należy zaliczyć do osób, które w myśl art. 691 § 1 kc mogą wstąpić w stosunek najmu po śmierci najemcy lokalu.

Nie sposób zgodzić się z powódką, iż pozostawała z najemcą faktycznie we wspólnym pożyciu. Wspólne pożycie, wbrew odmiennej sugestii powódki, jest terminem, który należy odnosić tylko do pożycia w znaczeniu pożycia małżeńskiego. Nie można tego terminu używać w innym znaczenia niż dla oznaczenia więzi łączących dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. Podobne stanowisko wyraził również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 maja 2002 roku w sprawie III CZP 26/02, gdzie wprost stwierdził, że „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”. Należy zauważyć, że powyższy przepis obciąża prawo własności pozwanej i niejako w nie ingeruje. Tym samym, zdaniem Sądu, powinien być interpretowany ściśle, jako wyjątek od gwarantowanej prawem swobody właściciela w rozporządzaniu i korzystaniu z należącego do niego lokalu. Podzielając zatem pogląd Sądu Najwyższego wyrażony we wspomnianej uchwale, już tylko „z tych względów próba rozszerzającej interpretacji określenia „osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą”, użytego w art. 691 k.c., budzi zasadnicze wątpliwości”. Nadto strona pozwana odmówiła wstąpienia w stosunek najmu, nie doszło więc do zawarcia umowy.

W ocenie Sądu natomiast zasadne jest twierdzenie, iż powódka była osobą względem której na najemcy ciążył obowiązek alimentacyjny. Pomocny w zakresie dokonania ustaleń w tej materii był wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 01.07.2003r., sygn. akt P 31/02, gdzie w uzasadnieniu wskazano, iż na tle art. 691 k.c. do kręgu osób „względem których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych” zaznacza się charakterystyczna różnica formuły w porównaniu do art. 988<sup>1</sup>k.c. gdzie mowa o „obciążeniu najemcy obowiązkiem alimentacyjnym”. Ujęcie art. 691 k.c. w zestawieniu z art. 988<sup>1</sup>k.c. charakteryzuje się większym sprecyzowaniem: chodzi tu już nie tylko o „obciążenie obowiązkiem alimentacyjnym” ale wręcz o „zobowiązanie do świadczeń alimentacyjnych”, co oznacza obowiązek nie potencjalny, lecz konkretny. Ma tu istnieć nie tylko obowiązek alimentacyjny, ale najemca ma być zobowiązany już wręcz do świadczeń alimentacyjnych. Analiza systemowa art. 988<sup>1</sup>k.c. i art. 691 k.c. każe więc odczytywać krąg osób upoważnionych jako lokatorzy do sukcesji po zmarłym najemcy nie jako grupę osób potencjalnie uprawnionych do alimentacji (art. 138 KRO), ale jako osoby, względem których zmarły realizował (bez znaczenia, czy w drodze orzeczenia sądowego, czy dobrowolnie) swój obowiązek alimentacji m. in. poprzez przyjęcie do wspólnoty mieszkaniowej.

W przedmiotowej sprawie w chwili śmierci dziadka powódka była osobą pełnoletnią, otrzymującą rentę rodzinną w wysokości 1385,47 zł. Wskazać jednak należy, iż powódka nadal się uczy Policealnej Szkole Opiekunek Dziecięcych w T., a zatem nie zdezaktualizowały się przesłanki istnienia obowiązku alimentacyjnego wobec powódki ze strony dziadka, tym bardziej, iż oboje jej rodzice zmarli. Zważywszy na sytuację materialną powódki stwierdzić należy, iż po stronie zmarłego najemcy doszło do zaktualizowania się obowiązku alimentacyjnego, wobec czego był to obowiązek konkretny, polegający na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych uprawnionej. Bez takiego wsparcia powódka znalazłaby się w niedostatku, a zatem spełnione zostały wszystkie przesłanki obowiązku alimentacyjnego dziadka. Oczywistym przy tym jest, iż obowiązek ten nie musi być stwierdzony wyrokiem sądowym lub pisemną umową, niemniej jednak ma być realny i konkretny, a taki miał charakter w przedmiotowej sprawie.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc, uznając że trudna sytuacja materialna powódki nie uzasadnia obciążenia jej tymi kosztami. Obciążenie strony, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, całością lub

nawet tylko częścią kosztów procesu może w okolicznościach konkretnej sprawy pozostawać trudne do pogodzenia z poczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Z tego względu ustawodawca przewidział specjalne unormowanie pozwalające nie obciążać strony przegrywającej obowiązkiem zwrócenia przeciwnikowi całości lub części kosztów. Ideę tę urzeczywistnia wyrażona w powołanym przepisie dopuszczalność odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik procesu jedynie w wypadkach wyjątkowych. Ocena czy taki wypadek rzeczywiście zachodzi, pozostawiona została uznaniu sądu, który mieć na względzie całokształt okoliczności sprawy. Chodzi nie tylko o okoliczności związane z przebiegiem procesu, ale również pozostające poza jego obszarem (np. stan majątkowy stron, ich sytuacja życiowa). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Kryteria pomocne przy rozstrzygnięciu o istnieniu czy też nieistnieniu przesłanek zastosowania zasady słuszności. Do wypadków szczególnie uzasadnionych w rozumieniu art. 102 można zaliczyć trudną sytuację życiową jednej ze stron. W niniejszej sprawie Sąd dostrzegł, że powódka jest jeszcze młodą osobą, która znalazła się w wyjątkowo trudnej sytuacji życiowej, w ostatnim czasie straciła dwoje najbliższych członków rodziny – matkę i dziadka, a nadto nie żyją również jej ojciec i babcia. Powódka utrzymuje się samodzielnie z renty rodzinnej po zmarłych rodzicach i nie może liczyć na wsparcie rodziny. W tym stanie rzeczy dodatkowe obciążenie powódki kosztami jeszcze pogorszyłoby jej sytuację, dlatego Sąd uznał, że szczególne okoliczności pozwalały na nieobciążanie jej tymi kosztami.