

Sygn. akt I C 2454 /16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Błasiak

Protokolant: Ewelina Żyznowska

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K.**

przeciwko (...) **W.**

o ustalenie

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda M. K. na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2454/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 sierpnia 2016 roku (data prezentaty) skierowanym przeciwko (...) W., powód M. K., zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), ewentualnie o zobowiązanie pozwanego do zawarcia umowy najmu tego lokalu na dotychczasowych warunkach wynikających z umowy najmu zawartej z jego matką E. H. oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany, zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł, że przedmiotowy lokal socjalny był wynajęty matce powoda na czas określony do dnia 31 grudnia 2014 roku po dokonaniu eksmisji z lokalu komunalnego. Pozwany odmówił powodowi potwierdzenia wstąpienia w przez niego w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, gdyż prawo do lokalu socjalnego jest prawem o charakterze osobistym, przysługującej określonej osobie ze względu na jej sytuację majątkową, a zasady wynajmowania lokali komunalnych w tym socjalnych, na terenie W., określają przepisy Uchwały Rady Miasta st. W. 9 lipca 2009 roku. Ponadto pozwany wskazał, że art. 691 k. c. nie odnosi się do lokali socjalnych.

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.**

Lokal mieszkalny nr 2a przy ul. (...) w W. należy do mieszkaniowego zasobu (...) W. (okoliczność bezsporna).

M. K. wraz ze swoją matką zajmowali mieszkanie komunalne nr (...) przy ul. (...). Prawomocnym wyrokiem tut. Sądu z dnia 29 września 2008 roku w sprawie o sygnaturze I C 2030/07 Sąd orzekł o opróżnieniu i wydaniu powyższego lokalu przez E. H. i M. K. orzekając jednocześnie o przysługującym im prawie do otrzymania lokalu socjalnego.

(wyrok tut. Sądu z dnia 29 września 2008 roku akta sygn. I C 2030/07 k. 79)

W konsekwencji konieczności opuszczenia lokalu nr (...) przy ul. (...) przez E. H. i M. K., m. (...) złożyła E. H. propozycję podpisania umowy najmu lokalu socjalnego nr (...) przy ul. (...). Najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego nr (...) z dnia 17 maja 2012r. zawartej z pozwanym została E. H.. Lokal składa się z 2 pokoi oraz łazienki z wc, o łącznej powierzchni(...) m2. Do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu wraz z najemcą uprawniony był M. K. – syn najemczyni. E. H. zmarła w dniu 6 października 2014 roku.

(umowa k. 40, odpis skrócony aktu zgonu k. 7)

M. K. wystąpił z wnioskiem do (...) W. D. Ś. o potwierdzenie uprawnień do przedmiotowego lokalu i zawarcie umowy najmu. W piśmie z dnia 8 marca 2016 roku pozwany poinformował M. K., iż wyłącznym najemcą lokalu była E. H., matka M. K.. Wskazując, iż przedmiotowy lokal był wynajęty na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2014 roku. Ponadto pozwany poinformował M. K., iż nie widzi możliwości zawarcia z nim umowy najmu lokalu 2a przy ul. (...)

(pismo – k. 8-8v).

W dniu śmierci swojej matki E. H., M. K. posiadał ważne orzeczenie o umiarkowanym stopniu niepełnosprawności i korzystał z zasiłku w kwocie 480 zł, zamieszkiwał się z nią od czasu eksmisji do jej śmierci w tym lokalu i nadal tam zamieszkuje. M. K. nie ma tytułu do innego lokalu mieszkalnego. Obecnie jest zatrudniony i osiąga dochód 1500 zł na miesiąc z tego tytułu. Powód zalega z opłatami za przedmiotowy lokal.

(decyzja miejskiego zespołu ds. orzekania o niepełnosprawności k.10-11, zeznania powoda, k. 47)

### ***Sąd dokonał następującej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.***

Sąd dał wiarę znajdującym się w aktach sprawy dokumentom, w tym aktach sprawy I C 2030/07, albowiem nie budziły one wątpliwości Sądu, a prawdziwość tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda M. K. ponieważ były jasne, spójne, logiczne i niesprzeczne z dokumentami znajdującymi się w aktach sprawy.

### ***Sąd Rejonowy zważył, co następuje.***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 691 § 1 k.c, 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. Stosownie do § 2 osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Podstawę żądania ustalenia wstąpienia w stosunek najmu w oparciu o powołaną regulację, stanowi przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W świetle tego przepisu powództwo o ustalenie może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione zostaną dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje.

W ocenie Sądu po stronie powoda istniał interes prawny w dochodzeniu ustalenia spornego stosunku prawnego, gdyż ustalenie kwestii wstąpienia w stosunek najmu usunęłoby zaistniałą niepewność co do sytuacji prawnej i faktycznej powoda, tj. pozwoliłoby ustalić czy przysługuje mu tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pomimo tego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na fakt, iż powód dochodził wstąpienia w stosunek najmu lokalu socjalnego. Przepis art. 691 § 1 k.c. nie uprawnia powoda do wstąpienia w stosunek najmu lokalu socjalnego, w myśl ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z podzielanym przez Sąd orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2010 w sprawie III CZP 51/10 na podstawie art. 691 § 1 k.c. nie można wstąpić w stosunek najmu lokalu socjalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Do lokali socjalnych w ogóle nie ma zastosowania pojęcie lokalu mieszkalnego w rozumieniu przyjmowanym w art. 691 k.c. i w tym sensie wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nie może nastąpić. W przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. stanowi się odrębnie o lokalu, a odrębnie o lokalu socjalnym, tworząc ich samodzielne definicje. Z kolei w przepisach kodeksu cywilnego, w rozdziale zatytułowanym "o najmie lokalu" (art. 680-692), tylko w art. 691 k.c. wyróżnia się pojęcie lokalu mieszkalnego i tylko dla takiego lokalu przewiduje wstąpienie w stosunek najmu. Przyjmując postulat racjonalnego ustawodawcy, nie należy uważać odrębnie wskazanych pojęć za tożsame, a skoro tak, to uprawnienia na podstawie art. 691 k.c. odnoszą się tylko do lokalu będącego lokalem mieszkalnym, a nie do lokalu uznanego za zaledwie nadający się do zamieszkania tylko przez pewien czas. Artykuł 691 k.c. ma na celu umożliwienie dalszego najmowania pełnowartościowego mieszkania przez osoby bliskie zmarłego lokatora, które w mieszkaniu stale zamieszkiwały aż do jego śmierci. Najem lokalu socjalnego wiąże się natomiast ze szczególnym tytułem osoby fizycznej, której dotyczą przesłanki tego najmu i z zaspokojeniem jej minimalnych potrzeb mieszkaniowych przez wspólnotę samorządową przez konieczny okres, a nie na stałe, bez względu na dalszą ich sytuację osobistą. To przekonuje, że lokal socjalny, określony pojęciowo odrębnie i niewskazany jako lokal mieszkalny, nie jest przedmiotem uprawnień, o których stanowi art. 691 k.c. W każdym wypadku ubiegania się o prawo do lokalu socjalnego zainteresowany powinien dowieść spełnienia przesłanek do zawarcia (przedłużenia) umowy najmu i uprawnień tych nie uzyskuje automatycznie, wykazując tylko stałe zamieszkanie z osobą zmarłą, mającą do śmierci prawo zajmowania lokalu socjalnego. Jest to prawo o charakterze osobistym, przysługujące określonej osobie lub osobom, w tym zwłaszcza rodzinie ze względu na ich sytuację majątkową, sprawiającą, że nie mają mieszkania i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych własnym staraniem. Wynika to z ratio legis przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów i wyodrębnienia pojęcia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz przypisania gminie, jako wspólnocie samorządowej, zadania w postaci zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 1 i 2 u.o.p.l.). Gmina czyni to głównie, dysponując mieszkaniami znajdującymi się w mieszkaniowym zasobie gminnym (art. 22); z tego zasobu pochodzą też lokale przydzielane osobom eksmitowanym z mieszkań, z różnych tytułów. Nie można przyjąć, aby lokale te stawały się mieszkaniami dla bliskich takich osób, w tym "domeldowywanych" pod różnymi pretekstami, korzystających z art. 691 k.c. i uzyskujących tym sposobem istotną korzyść majątkową ze środków publicznych. Interes publiczny także zatem przemawia za odmówieniem zastosowania art. 691 § 1 k.c. do lokali socjalnych. Wynika on z konieczności zachowania substratu mieszkaniowego zasobu gminy, która powinna mieć możliwość odzyskiwania lokali socjalnych po osobach uprawnionych dla zaspokojenia potrzeb kolejnych osób mających tytuł prawny do takiego lokalu. Sąd podziela również pogląd doktryny, że z punktu widzenia prawa spadkowego, zachodzi zasadnicza różnica między najmem w ogólności (w tym również najmem lokalu mieszkalnego) a najmem lokalu socjalnego; tylko ten drugi jest niedziedziczny ze względu na ściśle osobisty charakter. Przepis art. 691 k.c. wprowadza wyjątek od dziedziczności prawa najmu, zatem w sposób oczywisty nie dotyczy najmu lokalu socjalnego, który jest niedziedziczny (por. P. Książak, Glosa do uchwały SN z dnia 23 września 2010 r., III CZP 51/10, St.Pr.-Ek. 2014/92/185-19). Podobny pogląd wyraziła w komentarzu do art. 691 k.c. E. K., która stwierdza że wstąpienie w najem na podstawie art. 691 k.c. ma zapewniać trwałość najmu i stabilność zamieszkania, więc naturalną rzeczą jest, że ma ono zastosowanie przede wszystkim do sytuacji, gdy najem został nawiązany na warunkach zapewniających stronom osiągnięcie odpowiednich korzyści i równoważących interesy stron. Szczególnemu reżimowi podlega jednak w świetle u.o.p.l. najem lokali socjalnych, nawiązywany na czas oznaczony i związany z niskim czynszem, w związku z czym właściciel (gmina) musi

dopłacać do kosztów zamieszkiwania najemców lokali socjalnych. Z tego względu nie można wstąpić w najem lokalu socjalnego (o którym mowa w u.o.p.l.) na podstawie art. 691 k.c.”.

Co do roszczenia ewentualnego powoda o zobowiązanie pozwanego do zawarcia umowy najmu tego lokalu na dotychczasowych warunkach wynikających z umowy najmu zawartej z jego matką E. H., to musiałoby ono mieć podstawę w istnieniu prawnego obowiązku pozwanego zgodnie z art. 64 k.c. np. z umowy przedwstępnej czy z prawa miejscowego. Strony takiej umowy przedwstępnej nie zawarły. Odnosząc się do uchwały Nr LVIII/1751/2009 Rady (...) W. z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu (...) W., to nie stanowi ona samodzielnej materialno-prawnej przesłanki do ustalenia wstąpienia w stosunek najmu. Z § 12 i § 31 tej uchwały wynika, że umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta po spełnieniu wskazanych tam przesłanek. Zatem przepisy uchwały, jako aktu prawa miejscowego nie nakładają na (...) W. obowiązku zawarcia umowy najmu nawet z osobą spełniającą wymienione w nim kryteria. Określają one jedynie uprawnienie pozwanego w tym zakresie, decyzyję w tym zakresie pozostawiając organom gminy.

Ponadto należy wskazać, iż nawet gdyby powód byłby uprawniony do wstąpienia w najem lokalu socjalnego to zgodnie z § 31 ust. 1 uchwały, który wskazuje przesłanki umożliwiające pozostanie zainteresowanemu w lokalu po śmierci najemcy o ile wymienione tam przesłanki są kumulatywne spełnione, to i tak powód nie spełniał by zawartych tam kryteriów. W pkt. 2 ust. 1 § 31 Uchwała jasno wskazuje, że warunkiem koniecznym do przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego jest zajmowana powierzchnia mieszkalna lokalu, która nie może przekraczać 15 m<sup>2</sup> na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 30 m<sup>2</sup>. Zważywszy, iż powierzchnia przedmiotowego lokalu nr 2a znajdującego się przy ul. (...) wynosiła (...) m<sup>2</sup>, należy wskazać, zważywszy na przytoczoną uchwałę Rady M. (...), iż powód nie spełniał kryterium wskazanego w § 31 ust.1 pkt 2. Tym samym, powód nie spełniał przesłanek do zawarcia czy przedłużenia umowy najmu w przedmiotowym lokalu. Ponadto powód zalega z opłatami za korzystanie z lokalu (§ 31 ust. 1 pkt 3 uchwały).

Nie można też przyznać racji powodowi, który wskazuje, że na podstawie art. 674 k.c. jeżeli po upływie okresu najmu najemca dalej korzysta z przedmiotu najmu, najem uważa się za przedłużony, na czas nieokreślony i uznania za słusznego założenia powoda, iż w związku z ograniczeniem wynikającym z § 15 uchwały, czas trwania najmu nie może przekraczać 5 lat, to umowa po dacie 31 grudnia została przedłużona w stosunku do powoda na okres 5 lat - gdyż powód nigdy w takowy stosunek najmu nie mógł wstąpić, a ponadto nie był najemcą tego lokalu.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z podstawową zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W przedmiotowej sprawie to powód jest stroną, która przegrała sprawę i obowiązany jest zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego pozwanego w wysokości 360 zł.

W związku z powyższym, Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku.