

Sygn. akt I C 1874/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2019 roku

### **1.Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Izabela Kosińska-Szota**

**Protokolant: stażysta Kamila Kupiec**

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2019 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. H. i A. H.

przeciwko Skarbowi Państwa - P. Z. z siedzibą w S.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

i z powództwa wzajemnego Skarbu Państwa – P. Z. z siedzibą w S.

przeciwko K. H. i A. H.

o wydanie

I. oddała powództwo główne o ustalenie;

II. nakazuje powodom - pozwany wzajemnym K. H. i A. H. wydanie stronie pozwanej – powodowi wzajemnemu Skarbowi Państwa - P. Z. z siedzibą w S. nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ul. (...);

III. zasądza od powodów – pozwanych wzajemnych na rzecz strony pozwanej – powoda wzajemnego kwoty po 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje uiścić powodom – pozwany wzajemnym na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwoty po 21 zł (dwadzieścia jeden złotych) tytułem brakujących kosztów sądowych.

(...)

## UZASADNIENIE

Powodowie K. H. i A. H. w pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – P. Z. z siedzibą w S. o ustalenie, że wstąpili z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) z dniem 13 lutego 2016 r. i o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są dziećmi zmarłego najemcy J. H. i zamieszkiwali wspólnie z najemcą w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) do jego śmierci, a nadto przedmiotowa nieruchomość zabezpieczała potrzeby mieszkaniowe J. H. do jego śmierci i w czasie jego zamieszkiwania w tym miejscu powodowie towarzyszyli mu. Powodowie podnieśli, że umowa najmu nie została z nim rozwiązana, nie doszło do jej wypowiedzenia, a powodowie po śmierci najemcy uiszczają czynsz zgodnie z wystawianymi fakturami. Zdaniem powodów, fakt, że strona pozwana przez dwa i pół roku po śmierci dotychczasowego najemcy w dalszym ciągu wystawia faktury obejmujące czynsz potwierdza wolę

kontynuowania najmu z powodami. Powodowie podnieśli, że zarówno dotychczasowy najemca, jak i oni dbają o przedmiotową nieruchomość, wyrażają gotowość czynienia nakładów, lecz strona pozwana ignoruje te okoliczności i żąda opróżnienia lokalu przez powodów.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz wniosła powództwo wzajemne o nakazanie powodom wydania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...) stronie pozwanej i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazano, że powodowie - pozwani wzajemni nie zamieszkiwali wspólnie z najemcą w spornym budynku, przedmiot najmu posiadał charakter tzw. domku letniskowego i nigdy nie stanowił dla najemcy lub członków jego rodziny stałego miejsca, ponieważ zamieszkiwali we W.. Strona pozwana - powód wzajemny powołała się na wypowiedzenie doręczone wynajmującemu 13 października 2016 r.. W odniesieniu do pozwu wzajemnego podniosła, że umowa najmu wygasła w związku z jej wypowiedzeniem.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 22 grudnia 2014 r. strona pozwana – powód wzajemny Skarb Państwa - P. Z. z siedzibą w S. i J. H. zawarli umowę najmu, na mocy której wynajmujący oddał najemcy w najem nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr (...) – (...) położoną w S. przy ul. (...). W najem przekazano również prawo do korzystania z niezbędnych gruntów o powierzchni 0,1982 ha. Strony wskazały, że do zamieszkiwania w lokalu prócz najemcy nie ma innych osób, a każda zmiana ilości osób wymagać będzie pisemnego powiadomienia w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany. Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 1 stycznia 2015 r. i zastąpiła umowę najmu zawartą 29 stycznia 2007 r. Przedmiotowa nieruchomość została była wcześniej w posiadaniu wstępnych powodów - pozwanych wzajemnych, bo przekazano ją w dzierżawę J. i J. H. 25 czerwca 1996 r. jako osadę leśną.

### ***dowód:***

umowa najmu z 22.12.2014 r. z załącznikami – k.11 – 17, 18 - 19

oświadczenie o liczbie osób zamieszkujących w lokalu - k.52

umowa najmu nr (...) – k.27 – 32

protokół przekazania w dzierżawę osady leśnej z dnia 25.06.1996 r. – k.33

aneks z dnia 8.11.2001 r. do umowy dzierżawy z 25.06.1996 r. – k.

Powodowie – pozwani wzajemni wraz z rodzicami zamieszkiwali stale we W., gdzie najpierw chodzili do szkoły, a następnie podjęli pracę. Obecnie są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego we W., który nabyli w wyniku dziedziczenia i w którym zamieszkują. J. H. pracował we W.. Powodowie – pozwani wzajemni wyjeżdżali z rodzicami w każdy weekend do nieruchomości w S., spędzali w niej święta. Również po śmierci swojej matki w taki sposób korzystali z przedmiotowej nieruchomości.

***dowód:*** zeznania powoda – pozwanego wzajemnego A. H. – k.90 verte – 91

Najemca J. H. zmarł w dniu 13 lutego 2016 r. we W.. Spadek po J. H. na podstawie ustawy nabyli synowie A. H. i K. H. po 1/2 części.

### ***dowód:***

kserokopia odpisu skróconego aktu zgonu J. H. – k.20

akt poświadczenia dziedziczenia – k.21 – 24

Strona pozwana - powód wzajemny przesłała do podpisania porozumienie dotyczące rozwiązania umowy najmu z dnia 22 grudnia 2014 r. kierując je do powoda - pozwanego wzajemnego K. H..

**dowód:** pismo strony pozwanej - powoda wzajemnego z dnia 12.07.2016 r. - k.53 - 55

Po śmierci ojca powodowie – pozwani wzajemni uiszczają należny stronie pozwanej – powodowi wzajemnemu czynsz za korzystanie z nieruchomości.

**dowód:**

faktury VAT z dnia 31.07.2018 r. i z dnia 31.08.2018 r. – k.64 - 66

zeznania powoda – pozwanego wzajemnego A. H. – k.90 verte – 91

W. H., babka powodów – pozwanych wzajemnych zwróciła się do strony pozwanej – powoda wzajemnego z wnioskiem o sprzedaż przedmiotowego budynku mieszkalnego wskazując, że korzystają z niego od dziesiątków lat, remontowali go i nie wymaga rozbiórki. Strona pozwana - powód wzajemny poinformowała o braku możliwości zbycia budynku w S. ze względu na brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2016 r.

**dowód:**

pismo W. H. z dnia 29.09.2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania listem poleconym – k.35 - 36

pismo strony pozwanej - powoda wzajemnego z dnia 13.10.2016 r. - k.57 - 58

W piśmie z dnia 14 grudnia 2016 r. strona pozwana - powód wzajemny wyznaczył termin opróżnienia i przekazania nieruchomości na dzień 15 stycznia 2017 r.

**dowód:** pismo strony pozwanej - powoda wzajemnego z dnia 14.12.2016 r. - k.59 - 60

Powód - pozwany wzajemny K. H. zwrócił się do Nadleśnictwa Z. o przesunięcie terminu wydania nieruchomości ze względu na warunki atmosferycznego 15 maja 2017 r., na co wyrażono zgodę wyznaczając termin wydania nieruchomości do 31 maja 2017 r.

**dowód:**

pismo z dnia 13.01.2017 r. - k.61

pismo strony pozwanej - powoda wzajemnego z dnia 24.01.2017 r. - k.62 - -63

Pełnomocnik powodów zwrócił się do Nadleśniczego Nadleśnictwa Z. z informacją o chęci i gotowości poczynienia przez powodów - pozwanych wzajemnych nakładów i ulepszeń na nieruchomość w S. wskazując jednocześnie, że kontynuują oni stosunek najmu i wstąpili w miejsce swego ojca. Strona pozwana - powód wzajemny w piśmie z dnia 2 października 2018 r. wniosła o wykazanie tytułu prawnego przez powodów - pozwanych wzajemnych do występowania w sprawie uregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. W kolejnym liście pełnomocnik wskazał, że wszelkie działania Nadleśnictwa zmierzające do rozbiórki budynku stanowiąc będą pogwałcenie praw powodów - pozwanych wzajemnych.

**dowód:**

list adwokacki z dnia 26.09.2018 r. i z dnia 3.10.2018 r.38, 39 - 40

pismo strony pozwanej - powoda wzajemnego z dnia 2.10.2018 r. - k.41

Strona pozwana - powód wzajemny wezwała powodów - pozwanych wzajemnych na adres ich pełnomocnika do wydania nieruchomości w terminie do 30 listopada 2018 r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

**dowód:** wezwanie przesądowe o wydania nieruchomości - k.70

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo główne o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu podlegało oddaleniu.

Zgodnie z przepisem art.691 § 1 i 2 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. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

W sprawie o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu muszą więc wystąpić następujące przesłanki: śmierć najemcy, najem musi dotyczyć lokalu mieszkalnego, osoby, które mają wstąpić w stosunek najmu muszą należeć do kręgu osób wymienionych w tym przepisie oraz stale zamieszkiwać z najemcą do jego śmierci w tym lokalu.

Niewątpliwie, w niniejszej sprawie najemca J. H. zmarł w dniu 13 lutego 2016 r., a powodowie - pozwani wzajemni A. H. i K. H. to jego dzieci.

W ocenie Sądu, po przeprowadzeniu dowodów z umowy najmu z 22 grudnia 2014 r. i załączników do niej, umowy najmu nr (...) oraz protokołu przekazania w dzierżawę osady leśnej z dnia 25 czerwca 1996 r. nie sposób uznać, że umowa najmu z dnia 22 grudnia 2014 r. zawarta z J. H. dotyczyła lokalu mieszkalnego o jakim mowa w art.691 § 1 k.c. Komentowany przepis, mający charakter *ius cogens*, reguluje problematykę sukcesji praw wynikających z najmu lokalu mieszkalnego w związku ze śmiercią najemcy. Zasady wynikające z tego przepisu odnoszą się tylko do lokali mieszkalnych, a zatem prawa wynikające z najmu lokali o innym przeznaczeniu w związku ze śmiercią najemcy podlegają przepisom prawa spadkowego (Fras M. (red.), Habdas M. (red.), Biały A., Bucior D., Fuchs B., Fuchs D., Koziół A., Krziskowska K., Łobos-Kotowska D.J., Malik A., Stec P., Wyrzykowski W., Zakrzewski P., Zielińska E., Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535-764(9)).

Wskazać należy na definicję lokalu określoną w art. 2 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1234), zgodnie z którą należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Definicję lokalu mieszkalnego zawiera także ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r., poz.716) wskazując, że samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielných lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Mając więc na względzie zapisy umowy najmu z 22 grudnia 2014 r. nie sposób uznać, że dotyczyła ona najmu lokalu mieszkalnego, lecz najmu nieruchomości zabudowanej budynkiem oraz gruntu, choć wskazano, że w dalszej części zwana będzie lokalem, co jednak nie przesądza o tym, że najem nie dotyczył lokalu mieszkalnego. Przepis art. 46 k.c. rozróżnia trzy rodzaje nieruchomości: gruntowe, budynkowe i lokalowe stanowiąc, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem

związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Przedmiotowa nieruchomości stanowiła więc nieruchomości zabudowaną, nie budynkową.

Nadto, celem przepisu art.691 k.c. jest ochrona osób zamieszkujących z najemcą, a wymienionych w tym przepisie, w razie jego śmierci w zakresie zapewnienia jej warunków mieszkaniowych wraz tytułem prawnym. Zwrócić należy uwagę, że z zeznań powoda - pozwanego wzajemnego A. H. wynika, że nieruchomości ta stanowiła dla J. H. i jego rodziny nieruchomości letniskową, do której udawali się na weekendy i święta, natomiast ich centrum życiowe znajdowało się we W., gdzie powodowie - pozwani wzajemni się uczyli, a potem podjęli pracę, a także, gdzie koncentrowała się aktywność najemcy J. H., który także zamieszkiwał we W. i tamże pracował. Zatem nie można mówić, że J. H. i jego synowie stale zamieszkiwali wspólnie w nieruchomości w S. przy ul. (...), ponieważ o takim charakterze zamieszkiwania można mówić w odniesieniu do lokalu we W.. Zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego o stałym zamieszkiwaniu z najemcą można mówić wówczas, gdy osoba bliska najemcy nie miała w tym czasie innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany razem z najemcą stanowił dla niej centrum spraw życiowych (wyroki z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie I CKN 1031/97 i z dnia 3 lutego 2000 r. w sprawie I CKN 40/99).

Mając na względzie powyższe stwierdzić należy, że skoro w sprawie nie chodzi o najem lokalu mieszkalnego, jak też nie było stałego zamieszkiwania z najemcą w tej nieruchomości, to powództwo główne należało oddalić.

W związku z brakiem najistotniejszej przesłanki - najmu lokalu mieszkalnego, zbędne i bezcelowe byłoby przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków zawnioskowanych w pozwie i świadków zawnioskowanych w odpowiedzi na pozew na okoliczności przeciwne. Zeznania tych świadków nie zmieniłyby prawnej oceny charakteru przedmiotowej nieruchomości. Ponadto, Sąd przeprowadza dowody na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, nie zaś wszystkie dowody zgłoszone przez strony nie bacząc na ustawowe przesłanki danej sprawy (art.232 zd. 1 k.p.c.). Dowód z pisma strony pozwanej - powoda wzajemnego z dnia 26 września 2002 r. nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ dotyczył zaszczytów związanych ze zgodą na czynienie nakładów przez najemcę.

Wobec braku ustawowych przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu przez powodów - pozwanych wzajemnych, powództwo o wydanie nieruchomości położonej S. przy ul. (...) było zasadne. W myśl przepisu art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Stwierdzić jednak należy, że stosunek prawny wynikający z umowy najmu wygasł z chwilą śmierci najemcy J. H., a nie na skutek wypowiedzenia go przez stronę pozwaną - powoda wzajemnego. Bez znaczenia pozostawało więc pismo strony pozwanej - powoda wzajemnego o wypowiedzeniu skierowane do nieżyjącego najemcy. Powodowie - pozwani wzajemni nie legitymują się tytułem do korzystania z lokalu, strona pozwana - powód wzajemny nie wyraziła zgody na sprzedaż tej nieruchomości ani im, ani W. H., co wynika z przeprowadzonych dowodów, w związku z tym obowiązani do wydania przedmiotowej nieruchomości stronie pozwanej - powodowi wzajemnemu.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając je od powodów - pozwanych wzajemnych kwoty po 270 zł ustalone zgodnie z przepisami § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (dz. U. z 2018 r. poz. 265) - stawka minimalna w sprawie o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu i taka sama stawka minimalna w sprawie o wydanie nieruchomości ustalone od wartości przedmiotu sprawy.

Na podstawie art.113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sad nakazał powodom - pozwany wzajemnym uiszczenie opłaty sądowej od pozwu o wydanie, od uiszczenia której strona pozwana - powód wzajemny była zwolniona, tj. 42 zł, po połowie.