

**Sygn. akt VIII C 2439/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący : SSR Grzegorz Kurdziel**

**Protokolant: Karolina Szewczyk**

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Spółki Akcyjnej (...) z siedzibą w W.

przeciwko **A. P.**

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej A. P. aby opróżniła, opuściła i wydała stronie powodowej Spółce Akcyjnej (...) z siedzibą w W. lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...);

II. ustala, iż pozwanej nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt VIII C 2439/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 listopada 2014 r. strona powodowa (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W., domagała się nakazania pozwanej A. P. opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że najemcą przedmiotowego lokalu była M. P., babcia pozwanej, która zmarła w dniu 5 listopada 2010 r. Pozwana pismem z dnia 19 stycznia 2011 r. wystąpiła do strony powodowej o zawarcie z nią umowy najmu, wskazując na fakt stałego zamieszkiwania i sprawowania opieki nad zmarłą najemczynią. Strona powodowa w piśmie z dnia 17 grudnia 2010 r. odmówiła zawarcia umowy najmu, wskazując iż pozwana nie wstąpiła w stosunek najmu, gdyż nie jest osobą wymienioną w art. 691 § 1 k.c. Mimo kierowanych wezwań, pozwana nie opuściła przedmiotowego lokalu.

W odpowiedzi na pozew, pozwana wskazała, że w lokalu przy ul. (...) zamieszkuje od urodzenia, od wtedy jest również zameldowana w przedmiotowym lokalu. Podała, że jest osobą samotną, pracuje na podstawie umowy zlecenia w E. (...), osiągając średni dochód w wysokości 984 zł netto i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Wyjaśniła, że jest silnie związana z lokalem, w którym zamieszkuje od urodzenia, a który został przydzielony jego dziadkowi. Przeprowadziła szereg remontów i na bieżąco uiszcza wszystkie opłaty. Wskazała również, że nie знаła swojego ojca, a jej wychowaniem i utrzymaniem zajmowali się dziadkowie.

W piśmie z dnia 5 maja 2015 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazała również, że wbrew twierdzeniom strony powodowej, mieści się w kręgu osób wskazanych w przepisie art. 691 § 1 k.c. W jej ocenie, można ją zaliczyć do grona „innych osób, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych”. Argumentowała, że pojęcie to odnosi się do istnienia pomiędzy „inną osobą” a zmarłym najemcą więzi rodzinnych opisanych w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym, skutkujących istnieniem stosunku alimentacyjnego pomiędzy tymi osobami. Dalej uzasadniała, że dla wstąpienia danej osoby w stosunek najmu wystarczy przynależność tej osoby do kręgu osób, między którymi ustanowiony został w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym obowiązek alimentacyjny. Nie jest zaś konieczne istnienie po stronie tej osoby aktualnego roszczenia alimentacyjnego wobec najemcy lokalu. W ocenie pozwanej, ustawodawca do kręgu osób, między którymi został ustanowiony obowiązek alimentacyjny zalicza także wnuki i dziadków. Wskazała, że bezspornym jest, iż najemcy lokalu – L. P., a następnie jego żona M. P., byli jej dziadkami. Dlatego też, jako osoba zamieszkująca wspólnie z najemcą w lokalu w chwili jego śmierci, zalicza się do kręgu osób, którym, stosownie do regulacji art. 691 § 1 k.c. przysługuje uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu lokalu.

W odpowiedzi strona powodowa wskazała, że w chwili śmierci najemczyni, pozwana miała 30 lat oraz ukończone studia wyższe, dlatego trudno uznać, iż mogła znajdować się w niedostatku, a najemca zobowiązany był do świadczenia alimentacyjnego. Norma prawna z art. 691 § 1 k.c. wymaga, aby istniał taki stan w dacie śmierci najemcy. Podała również, że najemczyni dopiero w dniu 13 lipca 2005 r. zameldowała swoją wnuczkę w przedmiotowym lokalu, o czym informowała stronę powodową pismem z dnia 18 lipca 2005 r., prosząc o uwzględnienie jej w wyliczeniach nowych stawek za czynsz.

Gmina W., zawiadomiona o toczącym się postępowaniu, nie wstąpiła doń w charakterze interwenienta ubocznego.

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

L. P. otrzymał przydział mieszkania położonego we W. przy ul. (...) w 1983 r. i do swojej śmierci w 2003 r. pozostawał najemcą tego lokalu. Wraz z nim w lokalu zamieszkiwały: żona M. P., córka K. P., córka H. P. z rodziną oraz wnuczka A. P..

***Dowód*** : - karta ewidencyjna lokalu mieszkalnego, k. 8,

- przesłuchanie pozwanej A. P., protokół elektroniczny z dnia 10 września 2015 r., k. 106.

Pozwana A. P. zamieszkiwała wraz ze swoimi dziadkami od urodzenia. Matka pozwanej K. P., zajmowała się nią do 4. roku życia, gdyż przebywała na urlopie wychowawczym. Otrzymała wówczas zasiłek wychowawczy w wysokości równoważności około 400 zł. K. P. w 1991 r. dostała przydział mieszkania od (...) przy ul. (...) we W., dokąd wyprowadziła się w 1992 r. Mieszkanie to miało powierzchnię 34 m<sup>2</sup>, składało się z małego pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki i korytarza. Pozwaną A. P. opiekowali się dziadkowie, którzy ją wychowywali i utrzymywali. Pozwana nie utrzymywała bliskich kontaktów z matką, która związała się z nowym partnerem, z którym pozwana pozostawała w konflikcie. (...) robili wszystko żeby jak najlepiej wychować i wykształcić wnuczkę.

***Dowód*** :- przesłuchanie świadka J. P., protokół elektroniczny z dnia 30 czerwca 2015 r., k. 96,

- przesłuchanie świadka B. B., protokół elektroniczny z dnia 10 września 2015 r., k. 105,

- przesłuchanie świadka K. P., protokół elektroniczny z dnia 10 września 2015 r., k. 105,

- przesłuchanie pozwanej A. P., protokół elektroniczny z dnia 10 września 2015 r., k. 106.

W dniu 2 marca 2005 r. M. P. zawarła ze stroną powodową (...) Państwowymi Spółką Akcyjną umowę najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...).

**Dowód** :- umowa najmu lokalu z 2 marca 2005 r., k. 4.

W dniu 5 listopada 2010 r. M. P. zmarła. Pozwana wystąpiła do strony powodowej o zawarcie z nią umowy najmu na skutek zgonu głównego najemcy - M. P.. Strona powodowa w piśmie z dnia 17 grudnia 2010 r. odmówiła zawarcia umowy najmu z pozwaną, wskazując, że stosunek najmu wygasł z chwilą śmierci najemcy.

**Dowód** :- akt zgonu nr 6161/2010, k. 12,

- pismo strony powodowej z dnia 17 grudnia 2010 r., k. 5.

Pozwana ma 35 lat, jest osobą samotną- nie zna swojego ojca, utrzymuje sporadyczne kontakty z matką, nie posiada rodzeństwa. Ukończyła Akademię W. F. we W.. Po śmierci dziadka L. P. opiekowała się babcią M. P. i zamieszkiwała wraz z nią przy ul. (...).

Matka pozwanej K. P. od 2008 r. jest na emeryturze, otrzymuje świadczenie w wysokości 1.200 zł.

Pozwana od 7 listopada 2009 r. była zatrudniona na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony we (...) S.A. W 2010 r. uzyskała dochód w wysokości 31.708,94 zł.

Lokal przy ul. (...) we W. nie posiada zadłużenia w opłatach czynszowych. Pozwana nie dysponuje innym lokalem mieszkalnym.

**Dowód**: - umowa o pracę z 6 listopada 2009 r., k. 85,

- zeznanie podatkowe za rok 2010 r., k. 92-94,

- przesłuchanie świadka K. P., protokół elektroniczny z dnia 10 września 2015 r., k. 105,

- przesłuchanie pozwanej A. P., protokół elektroniczny z dnia 10 września 2015 r., k. 106.

Pozwana A. P. nie korzystała z pomocy finansowej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, nie jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna w Powiatowym Urzędzie Pracy we W. oraz nie pobiera świadczeń emerytalno- rentowych.

**Dowód**: - pismo PUP we W. z dnia 13 marca 2015 r., k. 27,

-pismo MOPS we W. z dnia 17 marca 2015 r., k.29,

-pismo ZUS Odział we W. z dnia 20 marca 2015 r. k.31.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Materialnoprawną podstawę żądania pozwu stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

W rozpoznawanej sprawie nie ma wątpliwości, że stronie powodowej przysługuje prawo własności w stosunku do nieruchomości położonej przy ul. (...). Wobec natomiast podniesionego przez pozwaną zarzutu, podstawową kwestią wymagającą ustalenia w niniejszej sprawie była okoliczność, czy przysługuje jej skuteczny względem strony powodowej tytuł prawny do lokalu objętego sporem. Według bowiem stanowiska pozwanej, pomiędzy nią a stroną powodową istnieje stosunek najmu przedmiotowego mieszkania.

W świetle ujawnionych w niniejszej sprawie okoliczności nie sposób przyjąć, że pozwana z chwilą śmierci głównego najemcy wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu.

Instytucję wstąpienia w stosunek najmu przewiduje przepis art. 691 k.c. Zgodnie z treścią § 1 tegoż przepisu, w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący 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. Z kolei według przepisu § 2 omawianego artykułu osoby wymienione w przepisie § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Wskazać w tym miejscu także należy, że wstąpienie osób uprawnionych w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym i niezależnie od tego, czy źródłem najmu była umowa najmu czy decyzja administracyjna o przydziale (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 października 1978 r., III CZP 52/78). Oznacza to, że w związku z wstąpieniem osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. stosunek prawny najmu nie wygasa (a contrario z art. 691 § 3 k.c.), ale "przekształca się" podmiotowo po stronie najemcy. Należy zatem podkreślić, że między osobą, która wstąpiła w stosunek najmu, a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą.

Wskazane przepisy warunkują, więc wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy od tego, aby osoba, która ma wstąpić w stosunek najmu:

- 1) należała do kręgu osób szczegółowo wymienionych w przepisie art. 691 § 1 k.c.,
- 2) stale zamieszkiwała z najemcą w wynajmowanym lokalu do chwili jego śmierci.

Do skutecznego wejścia w stosunek najmu po zmarłym najemcy konieczne jest zatem kumulatywne spełnienie przesłanek z § 1 i § 2 art. 691 k.c.

Z zeznań świadków K. P., B. B. oraz samej pozwanej, bezspornie wynika, że A. P. zamieszkiwała wraz z najemcą M. P. aż do dnia jej śmierci. Sąd zważył, że na ocenę przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą w lokalu do chwili jego śmierci z art. 691 k.c. nie wpływał negatywnie fakt zameldowania pozwanej w innym lokalu. Przepis art. 691 k.c. nie wymienia bowiem negatywnych przesłanek wstąpienia w stosunek najmu, tj. np. legitymowania się przez wymienione w nim osoby stosunkiem administracyjnoprawnym do zajmowania innego lokalu mieszkalnego. Zameldowanie w innym lokalu, czy jego brak, nie miało zatem znaczenia dla rozstrzygnięcia, albowiem dla rozstrzygnięcia istotne jest rzeczywiste i stałe zamieszkiwanie oraz przynależność do określonej kategorii osób.

W ocenie Sądu pozwana niespełniła jednak drugiej z przesłanek, a mianowicie nie wchodzi ona w krąg osób wymienionych w § 1 art. 691 k.c. Katalog osób określony w tym przepisie ma charakter zamknięty i nie podlega rozszerzaniu.

Pozwaną A. P. łączył z najemcami L. P. i M. P. stosunek pokrewieństwa w linii prostej, tj. pozwana jest wnuczką najemców. Jednocześnie dziadowie pozwanej sprawowali nad nią pieczę, po przeprowadzce jej matki do innego lokalu. Pozwana argumentowała, że mimo osiągnięcia przez nią pełnoletniości wiele lat przed śmiercią babci, najemczynie w dalszym ciągu obowiązana była do świadczeń alimentacyjnych względem niej. Zgodnie z treścią art. 128 k.r.o. obowiązek dostarczania środków utrzymania, a w miarę potrzeby także środków wychowania (obowiązek alimentacyjny) obciąża krewnych w linii prostej oraz rodzeństwo. Zarazem w myśl art. 133 k.r.o. rodzice obowiązani są do świadczeń alimentacyjnych względem dziecka, które nie jest jeszcze w stanie utrzymać się samodzielnie, chyba że dochody z majątku dziecka wystarczają na pokrycie kosztów jego utrzymania i wychowania. Poza tym wypadkiem uprawniony do świadczeń alimentacyjnych jest tylko ten, kto znajduje się w niedostatku. Wskazać należy, że obowiązek alimentacyjny trwa do chwili osiągnięcia przez dziecko zdolności do samodzielnego utrzymywania się, to więc kryterium - a nie uzyskanie przez dziecko pełnoletniości - decyduje o wygaśnięciu tego obowiązku. Najczęściej zdolność do samodzielnego utrzymania dziecko uzyskuje, gdy ukończy naukę i otrzyma należyte przygotowanie do pracy. Jeżeli dziecko nie może osiągnąć zdolności do samodzielnego utrzymywania się z takich przyczyn, jak ułomność cielesna lub psychiczna albo nieuleczalna choroba, obowiązek alimentacyjny rodziców trwa nadal w niezmienionym

zakresie, niezależnie od wieku dziecka. Jediną miarodajną okolicznością, od której zależy trwanie bądź ustanie tego obowiązku, jest to, czy dziecko może utrzymać się samodzielnie, przy czym przyjmuje się, że nie można tego oczekiwać od dziecka małoletniego (J. Pietrzykowski [w:] Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz, pod red. K. Pietrzykowskiego, art. 133, Legalis).

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że pozwana A. P. usamodzielniała się z chwilą, kiedy zakończyła swoją edukację Akademii W. F. we W., podjęła pracę w 2008 r. i z tą datą ustał obowiązek alimentacyjny wobec niej. Sąd miał przy tym na uwadze, że pozwana w chwili śmierci najemcy miała 30 lat, była zatrudniona na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony osiągając średnie wynagrodzenie na poziomie około (...)zł brutto. W konsekwencji uznać należało, że skoro pozwana posiada wyższe wykształcenie i miała zatrudnienie, z którego osiągała wynagrodzenie przewyższające minimalne – M. P. w chwili swojej śmierci, nie była zobowiązana do świadczeń alimentacyjnych na rzecz pozwanej. Zaznaczyć również należy, że nawet gdyby uznać, że pozwana nie byłaby w stanie sama zapewnić sobie dachu nad głową, w pierwszej kolejności do świadczenia alimentacyjnego, w tym rzeczowego, jakim jest zapewnienie mieszkania, zobowiązana była jej matka – K. P.. K. P. posiada tytuł prawny do innego lokalu, w którym pozwana mogłaby zamieszkać. Sąd doszedł do przekonania, że nie było żadnych przyczyn obiektywnych, z których to matka nie mogłaby dostarczać córce miejsca zamieszkania. Również i z tego powodu, albowiem jej obowiązek alimentacyjny wyprzedzał potencjalny obowiązek dziadków – nie można było uznać, aby M. P. była zobowiązana do jakichkolwiek świadczeń alimentacyjnych względem pozwanej.

Za chybiony należało uznać kolejny zarzut pozwanej, jakoby strona powodowa, występując z żądaniem jej eksmisji, nadużywała swoich praw podmiotowych i działała w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Jak podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie roszczenie wyrażone w przepisie art. 222 k.c., stanowiącego materialnoprawną podstawę niniejszego powództwa, może zostać czasowo ograniczone wtedy, gdy właścicielowi można postawić zarzut nadużycia prawa podmiotowego oparty na stwierdzeniu, iż uwzględnienie żądania byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Zasady współżycia społecznego, zgodnie z ogólnie akceptowanym poglądem, wyrażają ideę słuszności w prawie i wolności ludzi oraz odwołują się do powszechnie uznawanych wartości. Ogólnie rzecz ujmując, przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. W literaturze podnoszony jest pogląd, iż przy przyjmowaniu nadużycia prawa z powołaniem się na zasady współżycia społecznego, konieczne jest zachowanie szczególnej ostrożności. W praktyce winno to następować w sytuacjach wyjątkowych. Należy przy tym mieć na względzie dwie zasadnicze okoliczności, a mianowicie, że domniemywa się, iż osoba korzystająca ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego oraz że odwołanie się, zwłaszcza ogólnikowo, do klauzul generalnych przewidzianych w art. 5 k.c. nie może podważać pośrednio mocy obowiązujących przepisów prawnych. Jak podkreślił to Sąd Najwyższy, a stanowisko to Sąd orzekający w pełni podziela, istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji, bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22.11.1994 r., II CRN 127/94).

W kontekście powyższych rozważań należy podkreślić, że pozwana nie wskazała żadnych szczególnych przesłanek, które uzasadniałyby tezę o nadużyciu prawa podmiotowego. Nie sposób bowiem przyjąć, iż fakt zamieszkiwania przez pozwaną w przedmiotowym lokalu od urodzenia oraz zarzuty o niegospodarności strony powodowej implikuje wniosek o konieczności zastosowania art. 5 k.c. o eksmisję.

Skoro zatem pozwanej nie przysługuje skuteczny wobec strony powodowej tytuł prawny do władania spornym lokalem uznać należało, że żądanie nakazania opuszczenia i opróżnienia, podlegało ochronie prawnej, o czym orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Orzeczenie zawarte w punkcie II. sentencji wyroku znajduje podstawę w art. 14 ust. 1 oraz art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Stosownie zaś do treści art. 14 ust. 4 sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz.U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego oraz osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany. Sąd miał na uwadze, że pozwana nie spełnia żadnej z wyżej wymienionych przesłanek.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Pozwana przegrała proces w całości, a zatem Sąd zasądził od niej na rzecz strony powodowej kwotę 320 zł, na którą składają się kwota 200 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu oraz kwota 120 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.