

Sygn. akt V Ca 2346/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2011 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Aleksandra Łączyńska-Mendakiewicz
Sędziowie:	SSO Robert Obrębski SSR del. Ewa Talarczyk
Protokolant:	Przemysław Sulich

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2011 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. J.

przeciwko W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie

z dnia 30 maja 2011 r., sygn. akt I C 223/11

1. oddała apelację;

2. zasądza od W. na rzecz K. J. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 2346/11

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 lutego 2011 roku K. J. wystąpiła przeciwko miastu W. o ustalenie, że wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. z dniem 14 czerwca 2010 roku oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. (pozew k. 1-3)

W odpowiedzi na pozew W. wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego. (odpowiedź na pozew k. 31-32)

Wyrokiem z dnia 30 maja 2011 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie ustalił, że K. J. wstąpiła z dniem 14 czerwca 2010 roku w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 397 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 10 listopada 1986 roku została nawiązana pomiędzy W. a W. R. umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...). Ponieważ stan zdrowia W. R. stale pogarszał się, wymagała ona coraz intensywniejszej opieki. Gdy w 2002 roku złamała szyjkę kości udowej lewej, nie mogła już sama mieszkać i wówczas wprowadziła się do niej K. J., która mieszkała z matką aż do jej śmierci w 14 czerwca 2010 roku. K. J. była wówczas zameldowana w innym mieszkaniu przy ul. (...), które w sierpniu 2010 roku podarowała swojemu synowi H. M.. Obecnie zatem nie ma tytułu prawnego do innego lokalu.

Za podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy przyjął art. 691 k.c. Po pierwsze Sąd I instancji uznał, iż K. J. jako córka zmarłej najemczynie należy do kręgu osób uprawniony do wstąpienia w stosunek najmu. W ocenie Sądu, z dowodów przedstawionych przez stronę powodową, a zwłaszcza z zeznań wszystkich świadków wynika, że powódka zamieszkiwała od paru lat wraz z matką w jej mieszkaniu ze względu na pogarszający się stan zdrowia najemczynie i przebyte przez nią złamanie szyjki kości udowej. Sąd Rejonowy zwrócił też uwagę, że strona pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów przeciwnych.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie prawa materialnego, a w szczególności art. 5 k.c. i art. 691 k.c. oraz § 6 ust. 1 pkt. 1 i 2 uchwały nr (...) Rady Miasta W. z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta W. przez uznanie, że powódka z dniem 14 czerwca 2010 roku wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), podczas gdy do sierpnia 2010 roku powódka była właścicielką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W., co wynika bezspornie z aktu notarialnego darowizny na rzecz syna H. M. znajdującego się w aktach lokalowych zaliczonych przez Sąd do materiału dowodowego, co w świetle wskazanej wyżej uchwały Rady Miasta jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa i prowadzi do naruszenia zasady współżycia społecznego.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzuty przedstawione w treści wniesionego środka odwoławczego dotyczą wyłącznie naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego. W ocenie skarżącego ustalenie, że powódka wstąpiła w stosunek najmu, było sprzeczne zarówno z zasadami współżycia społecznego jak i uchwałą nr (...) Rady Miasta W. z dnia 9 lipca 2009 roku, biorąc pod uwagę, że powódce w chwili śmierci najemczynie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...). Apelujący nie kwestionował zatem poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, a jedynie ich ocenę pod kątem przepisów prawa, które winny być zastosowane w niniejszej sprawie.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne dokonane w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i przyjmuje je za własne, choć zostały oparte na materiale dowodowym, który nie został zgromadzony w sposób wnikliwy. Sąd Rejonowy przesłuchał bowiem świadków dosyć pobieżnie i mało precyzyjnie zamiast szczegółowo poprzez zadawanie licznych dodatkowych pytań dowiedzieć się, jakie konkretne informacje mieli świadkowie na temat zamieszkiwania powódki u W. R.. Poza tym strona pozwana oddała stronie powodowej całą inicjatywę dowodową, gdyż pełnomocnik W. ani nie zgłosił żadnych świadków na okoliczność niezamieszkiwania powódki w mieszkaniu najemczynie ani nie był obecny na terminie rozprawy, na którym byli słuchani świadkowie zawnioskowani przez powódkę. Wobec zatem biernej postawy pełnomocnika strony pozwanej i braku dowodów

przeciwnych, Sąd Rejonowy dokonał takich ustaleń faktycznych, na jakie pozwalał mu materiał dowodowy. Skoro natomiast podniesione przez skarżącego zarzuty nie były wymierzone w poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne, Sąd Okręgowy zaakceptował te ustalenia i przyjął je za własne.

Po tych wstępnych uwagach należało odnieść się do podniesionych w apelacji zarzutów. Strona skarżąca powoływała się na naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 5 k.c. Zdaniem apelującego Sąd I instancji nie powinien ustalić wstąpienia w stosunek najmu K. J., gdyż przysługiwało jej w chwili śmierci matki spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...). Zachowanie powódki, żądającej ustalenia wstąpienia w stosunek najmu, winno zatem zostać ocenione jako nadużycie prawa podmiotowego.

Stanowisko skarżącego nie zasługuje na aprobatę. Pełnomocnik apelującego nie wziął pod uwagę powszechnie obowiązującego poglądu, że Sąd nie bada kwestii nadużycia praw podmiotowych z urzędu tylko na zarzut. Natomiast strona pozwana nie podniosła tego zarzutu ani w odpowiedzi na pozew ani na terminie rozprawy, opierając żądanie oddalenia powództwa tylko na zaprzeczeniu twierdzeniom powódki, by ta mieszkała wraz z matką do chwili jej śmierci w mieszkaniu przy ul. (...). Z drugiej strony należy podkreślić, że podniesienie takiego zarzutu przez pełnomocnika pozwanego dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, jest spóźnione. Strona pozwana miała bowiem możliwość zgłoszenia tego zarzutu przed Sądem I instancji, ale tego nie uczyniła. Nie było zatem żadnych podstaw do tego, by zarówno Sąd Rejonowy jak i Sąd Okręgowy rozważał kwestię nadużycia praw podmiotowych.

Również zarzutu naruszenia art. 691 k.c. w zw. § 6 ust. 1 pkt 2 uchwały nr (...) Rady Miasta W. z dnia 9 lipca 2009 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta W. uznać należy za nietrafny. Apelujący podnosił, że w związku z tym, że powódce w chwili śmierci najemczynie przysługiwał tytuł prawny do innego lokalu - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W., to nie miała ona prawa do lokalu z zasobów W., co wynika z powołanej uchwały Rady Miasta W., a której Sąd Rejonowy nie uwzględnił na etapie orzekania.

Po pierwsze należy zaznaczyć, że przepis art. 691 k.c. nie wskazuje negatywnych przesłanek wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w odróżnieniu od poprzedniej regulacji zawartej w art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.98.120.787 j.t.). Zatem osoby wymienione w art. 691 § 1 k.c. stale zamieszkujące z najemcą do chwili jego śmierci mogą wstąpić w stosunek najmu także w wypadku, gdy przysługuje im tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego (por. orzeczenie SN z 16 kwietnia 1998 r., I CKN 621/97, niepubl.). Wprawdzie żądanie ustalenia wstąpienia w stosunek najmu przez osobę, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu może być uznane za nadużycie prawa, to na gruncie niniejszej sprawy, zarzut taki nie został podniesiony przed Sądem I instancji, a zatem nie mógł wpłynąć na treść rozstrzygnięcia.

Poza tym wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między następcą prawnym a wynajmującym (por. uchwała SN z 23 października 1978 r., III CZP 52/78, OSN 1979, nr 5, poz. 89). W konsekwencji nie dochodzi do zmiany treści umowy, a jedynie do przekształcenia podmiotowego po stronie najemcy. Uwagi te pozwalają na wyprowadzenie wniosku, że uchwała Rady Miasta W., w tym § 6 ust. 1 pkt. 2 tej uchwały, na który powoływał się skarżący, nie ma w przedmiotowej sprawie zastosowania. Uchwała ta dotyczy bowiem zasad wynajmowania lokali. Tymczasem Sąd I instancji nie badał, czy istnieją przesłanki do zawarcia umowy najmu między W. a powódką, a ustalał przesłanki wstąpienia w miejsce dotychczasowego najemcy w stosunek najmu, który został nawiązany w 1986 roku.

Wobec tego, że żaden z podniesionych zarzutów apelacyjnych nie okazał się trafny. Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.