

Sygn. akt **V Ca 1010/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ewa Cylc (spr.)
Sędziowie:	SO Waldemar Beczek SO Bożena Miśkowiec
Protokolant:	sekr. sądowy Olga Michalec

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. J. (1)**

przeciwko **m. W.**

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 16 maja 2012 r., sygn. akt I C 921/11

- zmienia zaskarżony wyrok i ustala, że A. J. (1) wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w W. z dniem 7 lutego 2003 roku oraz zasądza od m. W. na rzecz A. J. (1) kwotę 397 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- zasądza od m. W. na rzecz A. J. (1) kwotę 290 (dwieście dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V Ca 1010/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 07 czerwca 2011 roku, skierowanym przeciwko Miastu W., A. J. (1) wniosła o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w W., w miejsce swoich rodziców.

W odpowiedzi na pozew Miasto W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 16 maja 2012 r. Sąd Rejonowy (...) w W. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W dniu 28 lutego 1996 roku pomiędzy Administracją (...) w W. a G. J. i T. J. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w W.. Wraz z wyżej wskazanymi w przedmiotowym lokalu zamieszkała ich córka A. J. (1).

W 1998 roku G. J. wyjechała w celach zarobkowych do W., w których zamieszkała na stałe.

W dniu 07 lutego 2003 roku zmarł T. J., ojciec A. J. (1), będący najemcą lokalu numer (...) przy ulicy (...) w W.. Po jego śmierci dla A. J. (1) została przez Sąd ustanowiona rodzina zastępcza w osobie babci powódki, A. J. (2).

W związku z powstałym zadłużeniem z tytułu najmu lokalu, przekraczającym trzy pełne okresy płatności oraz nieuregulowaniem zaległości, pomimo wezwania do zapłaty, Miasto W., pismem z dnia 27 czerwca 2005 roku, wypowiedziało umowę najmu lokalu numer (...) przy ulicy (...) w W. G. J. i T. J., w dniu 31 lipca 2005 roku, ze skutkiem w dniu 31 sierpnia 2005 roku.

W dniu 21 października 2010 roku A. J. (1) złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu numer (...) znajdującego się przy ulicy (...) w W..

Pismem z dnia 9 listopada 2010 roku Miasto W. odmówiło zawarcia umowy najmu z A. J. (1).

Korespondencja przychodząca do przedmiotowego lokalu, adresowana była zawsze do matki powódki G. J..

Sąd Rejonowy uznał za niewiarygodne zeznania powódki w zakresie, w jakim twierdziła ona, że nieprzerwanie od roku 1996 do dnia dzisiejszego zamieszkiwała w lokalu numer (...) w budynku przy ulicy (...) w W..

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy powództwo oddalił, podnosząc, iż podstawę żądania stanowił przepis art. 189 k.p.c.

Sąd Rejonowy ustalił, iż powódka domagała się od pozwanego uregulowania praw do najmu przedmiotowego lokalu. Pozwany odmawiał jej jednak przyznania tytułu prawnego do tego lokalu. W świetle tych okoliczności faktycznych Sąd Rejonowy stwierdził, iż istniała niepewność dotycząca stosunku prawnego w postaci najmu lokalu, zatem A. J. (1) miała interes prawny w ustaleniu, że wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu.

Dokonując oceny, czy A. J. (1) wstąpiła w stosunek najmu w miejsce T. J., Sąd I Instancji ocenił przesłanki określone przez przepisy prawa obowiązujące w dniu śmierci najemcy, a zatem w dniu 07 lutego 2003 roku. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy zastosował przepis art. 691 k.c., w brzmieniu nadanym przez art. 26 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Sąd Rejonowy mając na uwadze wskazany przepis stwierdził, iż niezbędną przesłanką wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy jest przynależność do określonej kategorii osób ze względu na pokrewieństwo lub bliskość. Zdaniem Sądu Rejonowego to wymaganie powódka spełniała, gdyż była córką T. J..

Jednakże w ocenie Sądu Rejonowego powódka nie wykazała, że zamieszkiwała w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w W. wraz ze swoim ojcem T. J. aż do jego śmierci. Nie przedstawiła ona bowiem niezbędnych dowodów w postaci powołania się np. na dokumenty z akt lokalowych, ewentualnie zeznania świadków. Sąd Rejonowy podkreślił, iż wprawdzie powódka zgłosiła wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka swojej babki A. J. (2), jednak zdaniem Sądu wniosek ten został złożony ewidentnie po upływie określonego terminu do składania wniosków dowodowych.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy stwierdził, że powódka nie spełniła jednej z zasadniczych przesłanek, niezbędnych do ustalenia, że doszło do wstąpienia przez nią w stosunek najmu po ojcu, która to wynika wprost z przepisu art. 691 § 2 k.c. Z zeznań samej powódki wynikało, że od wyjazdu matki za granicę, tj. od 1998 roku, zajmowała się nią babcia A. J. (2) i to z nią powódka pozostawała we wspólnym gospodarstwie domowym; przychodząca do lokalu korespondencja,

w tym rachunki za czynsz, w związku z zajmowaniem lokalu, nigdy nie były adresowane na A. J. (1), lecz na G. J.. Ponadto Sąd Rejonowy podkreślił, iż powódka nie mogła wstąpić w stosunek najmu po swojej matce, gdyż ta pozostaje przy życiu, a nadto od 1998 r. nie zajmuje już przedmiotowego lokalu.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 691 § 2 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie wobec nieprawidłowego skonfrontowania okoliczności stanu faktycznego z cytowanym powyżej przepisem, przez przyjęcie - wbrew dowodom - że powódka nie mieszkała nieprzerwanie w lokalu nr, (...) przy ul. (...) w W. od 1996 r. do śmierci ojca i dalej aż do dnia dzisiejszego;
2. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie artykułu 189 k.p.c. przez jego błędną wykładnię wobec przyjęcia - również wbrew dowodom znajdującym się w aktach sprawy - że po stronie powódki brak było interesu prawnego w rozumieniu artykułu 189 k.p.c. w ustaleniu na jej rzecz stosunku najmu, co miało oczywisty wpływ na wynik sprawy;
3. sprzeczności ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, która powstała w skutek nieuzasadnionego i dowolnego przyjęcia, opartego na niedopuszczalnym domniemaniu, że powódka nie mieszkała nieprzerwanie od 1996 roku aż do śmierci ojca w lokalu numer (...) znajdującymi się w budynku numer (...), przy ulicy (...) w W..

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez ustalenie, że powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...), przy ulicy (...) we W., po swym ojcu T. J. zmarłym dnia 7 lutego 2003 roku oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancję lub ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie i skutkowałą merytoryczną zmianą zaskarżonego wyroku.

Trafny okazał się w szczególności zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy zasady swobodnej oceny dowodów, sformułowany w art. 233 § 1 k.p.c. Na tle tego przepisu rozwinęło się bogate orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego (por. np.: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r. II KKN 586/09 LEX nr 52347, z dnia 27 września 2002 r. II CK 817/00 LEX nr 56906, z 9 stycznia 2004 r. IV CK 339/02 LexPolonica nr 1632812). Dopuszczenie się obrazy art. 233 § 1 k.p.c. przez sąd może polegać albo na przekroczeniu granic swobody oceny wyznaczonej logiką, doświadczeniem, zasadami nauki albo też na niedokonaniu przez sąd wszechstronnego rozważenia sprawy. W tym drugim przypadku wyciągnięte przez sąd wnioski mogą być logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym, jednakże sąd czyni je w oparciu o część materiału dowodowego, a pozostałą część tego materiału, która pozwoliłaby na wyciągnięcie innych wniosków, pomija (v.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 3 października 2012 r. IA Ca 435/12 LEX nr 1223148).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt sprawy niniejszej należy wskazać, że Sąd Rejonowy, ustalając, iż powódka nie spełniła jednej z przesłanek warunkujących możliwość wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym ojcu poprzez przyjęcie, iż stale nie zamieszkiwała do chwili jego śmierci w lokalu nr (...) przy ul. (...) oparł się jedynie – jak wynika z uzasadnienia – na częściowych zeznaniach powódki, a także na fakcie, że przychodząca do lokalu korespondencja, w tym rachunki za czynsz, nie były adresowane na powódkę. Tymczasem słuchana na rozprawie w dniu 31 stycznia 2012 r. powódka zeznała co prawda, że od 1998 r., tj. od czasu wyjazdu matki do W. – mieszkała z babcią, ale w dalszej części dodała, że babcia przysłała do jej mieszkania i tam z nią zamieszkała, czego już Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę. Fakt mieszkania babci w przedmiotowym lokalu potwierdza też załączone do akt sprawy postanowienie Sądu Rejonowego z kwietnia 2003 r., na mocy którego babcia powódki - po śmierci ojca została ustanowiona jako rodzina zastępcza dla małoletniej powódki. Zeznaniami powyższym, w ocenie Sądu Okręgowego, należy dać wiarę, albowiem są one spójne i mają potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Trudno też wyobrazić sobie sytuację, że

rachunki za czynsz, czy też inna korespondencja związana z lokalem, będzie adresowana na A. J. (1) w przypadku, gdy to ojciec i matka byli najemcami, a powódka była niepełnoletnia.

Z powyższego wynika zatem, że ustalenia dokonane przez Sąd Rejonowy są sprzeczne nie tylko z zeznaniami powódki. Wreszcie, w ocenie Sądu Okręgowego podnieść należy, że ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika również, że niepełnoletnia powódka mogłaby mieć inne miejsce zamieszkania niż w przedmiotowym lokalu, gdzie mieszkał jej ojciec, a następnie babcia, szczególnie w sytuacji, gdy jej matka w 1998 r. wyjechała do W. i straciła kontakt z córką.

Powołane okoliczności w ocenie Sądu Okręgowego dały zatem podstawę do przyjęcia, iż powódka w chwili śmierci najemcy stale zamieszkiwała z nim w lokalu, będącym przedmiotem postępowania i prowadzą do konkluzji, że powódka spełniła przesłanki wstąpienia w stosunek najmu z art. 691 k.c., co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku orzeczeniem zgodnie z żądaniem pozwu.

Dlatego też, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., Sąd zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania za I i II instancję orzeczono w oparciu o treść art. 98 kpc.