

Sygn. akt I C 273/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Sławicki

Protokolant: Paulina Mężewska

po rozpoznaniu w dniu 3 sierpnia 2018 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. T.

przeciwko (...) W.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od Powoda A. T. na rzecz Pozwanego (...) W. kwotę 900,00 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

I C 273/18

UZASADNIENIE

Powód A. T. wniósł o ustalenie, że z dniem 5 sierpnia 1995 r. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. po zmarłej najemcy J. T. oraz o zasądzenie kosztów postępowania (pозew – k. 1-3).

Pozwany (...) W. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania (odpowiedź na pozew – k. 26-28).

Strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska na rozprawie w dniu 3 sierpnia 2018 r. (protokół – k. 69).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. i R. małżonkowie T. – rodzice A. T. – korzystali z lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) w oparciu o stosunek najmu. J. T. zmarła w dniu 5 sierpnia 1995 r. R. T. zmarł w dniu 22 października 2012 r. (okoliczności bezsporne).

A. T. wystąpił z powództwem przeciwko (...) W. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) w miejsce najemcy R. T.. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie wyrokiem z dnia 26 maja 2015 roku oddalił powództwo (pозew – k. 1-2 akt o sygn. I C 2015/13, wyrok – k. 75 akt o sygn. I C 2015/13).

(...) W. wniosło o nakazanie A. T., aby opuścił i opróżnił lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) w W. i wydał go (...) W.. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie wyrokiem z dnia 31 marca 2017 r. nakazał A. T., K. T. i A. K., aby opróżnili i wydali (...) W. lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ulicy (...). Wyrok nie jest prawomocny (pозew – k. 1 akt o sygn. II C 1367/13, wyrok – k. 135 akt o sygn. II C 1367/13, postanowienie – k. 209 akt o sygn. II C 1367/13).

A. T. mieszkał w lokalu nr (...) położonym w W. przy ul. (...) od 1991 r. do dnia 5 sierpnia 1995 r. (zeznania świadków: E. S. – k. 63-63v, J. R. – k. 63v, T. B. – k. 67-67v, G. Z. – k. 68, dowód z przesłuchania A. T. w charakterze strony – k. 68-69).

Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się na dowodach z dokumentów, bowiem zostały one sporządzone przez uprawnione osoby, w sposób prawem przewidziany, nadto ich wiarygodność czy autentyczność nie były kwestionowane przez strony postępowania, również Sąd nie znalazł ku temu podstaw.

Sąd – przy ustalaniu stanu faktycznego – oparł się również na dowodach z zeznań świadków E. S., J. R., T. B. i G. Z., abowiem zeznania te są spójne, wzajemnie się uzupełniają, nadto znajdują oparcie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym, w szczególności w dowodzie z przesłuchania A. T. w charakterze strony postępowania.

Sąd ocenił jako wiarygodny również dowód z przesłuchania A. T. w charakterze strony postępowania, bowiem Powód zeznawał spójnie, konsekwentnie, nadto dowód ten znajduje potwierdzenie w dowodzie z zeznań świadków.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 ze zm., dalej u.n.l.) w razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego. Nie dotyczy to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego. Zgodnie zaś z art. 7 u.n.l. małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w niniejszej sprawie zastosowanie znajdują przepisy u.n.l. w brzmieniu na dzień 5 sierpnia 1995 r., tj. dzień śmierci J. T.. Ocena wstąpienia w stosunek najmu następuje bowiem na podstawie przepisów aktualnych na dzień śmierci najemcy.

Odnosząc się do oceny wstąpienia w stosunek najmu wskazać należy, że A. T. spełnił przesłanki określone w art. 8 ust. 1 u.n.l., albowiem jako zstępny J. T. zamieszkiwał stale w lokalu nr (...) położonym w W. przy ul. (...) aż do dnia śmierci swojej matki, tj. dnia 5 sierpnia 1995 r. Brak również podstaw, aby uznać, że zostały spełnione przesłanki negatywne w postaci zrzeczenia się prawa wstąpienia w stosunek najmu czy też przysługiwania A. T. tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

Niezależnie od powyższego powództwo okazało się niezasadne i podlegało oddaleniu. Zauważyć bowiem należy, że najemcami lokalu byli R. T. i J. T.. Nawet gdyby umowa najmu nie została zawarta na ich rzecz łącznie, to i tak należałoby uznać ich za najemców, bowiem małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są najemcami lokalu z mocy prawa (art. 7 u.n.l.). W konsekwencji przyjąć należy, że w chwili śmierci J. T. najemcą lokalu dalej był jej mąż R. T., a zatem nie mogło nastąpić wstąpienie w stosunek najmu innych osób. Instytucja wstąpienia w stosunek najmu polega na tym, że w przypadku śmierci wszystkich najemców, inne osoby – po spełnieniu określonych przesłanek – wstępują w istniejący stosunek prawny. Wstąpienie w stosunek najmu na podstawie art. 8 u.n.l. nie może nastąpić w sytuacji, gdy pozostaje przy życiu małżonek najemcy. Aktualnie ustawodawca wyraźnie wskazał w art. 691 § 5 k.c., że przepisów § 1-4 (a zatem przepisów regulujących instytucję wstąpienia w stosunek najmu) nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego. Powołany przepis służy wyłączeniu instytucji wstąpienia w stosunek najmu wobec wszystkich współnajemców, niezależnie od wzajemnych relacji. Z kolei na gruncie u.n.l. podstawą wyłączenia instytucji wstąpienia w stosunek najmu – w przypadku, gdy współnajemcami są małżonkowie – jest przepis art. 7 u.n.l. Skoro bowiem małżonkowie są współnajemcami lokalu z mocy prawa, uznać należy, że śmierć jednego z nich nie powoduje ustania stosunku najmu w jakiegokolwiek części, zaś drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z

tego prawa samodzielnie. Tym samym, Powód mógł wstąpić w stosunek najmu jedynie po śmierci swojego ojca R. T., zaś po śmierci J. T. jedynym najemcą lokalu pozostawał R. T..

Ubocznie wskazać należy, że Sąd orzekający w niniejszej sprawie nie podziela zarzutu Pozwanego dotyczącego braku interesu prawnego w wytoczeniu powództwa. Co prawda, interes prawny w wytoczeniu powództwa ustalającego – co do zasady – nie zachodzi w sytuacji, gdy Powód może bronić swoich praw w innym postępowaniu (por. art. 189 k.p.c.), jednak nie dotyczy to wytoczenia powództwa o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu. Sąd rozpoznający sprawę o nakazanie opróżnienia lokalu ocenia, czy Pozwanym nie przysługuje tytuł prawny do lokalu, a zatem powinien również rozważyć ewentualne zarzuty dotyczące wstąpienia w stosunek najmu. W ocenie Sądu, interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu – mimo wytoczenia powództwa o opróżnienie lokalu – jest uzasadniony, bowiem ustalenie prawa najmu wpływa nie tylko na możliwość dalszego korzystania z lokalu (a zatem będzie skutkować oddaleniem powództwa eksmisyjnego), ale może również wpływać na treść stosunku prawnego w inny sposób (np. na wysokość kosztów eksploatacyjnych, bowiem w przypadku lokali komunalnych obowiązują inne stawki za najem lokalu, a inne z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu).

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c. Biorąc pod uwagę, że powództwo zostało oddalone, zasadnym było zasądzenie od Powoda na rzecz Pozwanego kwoty 900,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz. U. z dnia 2015 r., poz. 1800 ze zm.).