

Sygn. akt III Ca 1131/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2020 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Leszek Dąbek

Sędzia Sądu Okręgowego Gabriela Sobczyk

Sędzia Sądu Rejonowego (del.) Kamilla Gos-Górska

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2020 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Ś.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 6 czerwca 2019 r., sygn. akt II C 3192/18

- 1. prostuje w części wstępnej zaskarżonego wyroku oznaczenie przedmiotu sprawy w ten sposób, że jest nim ustalenie wstąpienia w stosunek najmu;**
- 2. oddala apelację;**
- 3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSR (del.) Kamilla Gos- Górska SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 1131/19

UZASADNIENIE

Powódka A. Ś. zażądała ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...).

Twierdziła, że jej rodzice (tj. K. Z. (1) oraz K. Z. (2)) byli najemcami lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), a powódka była osobą uprawnioną do zamieszkiwania. Wskazała, że jej ojciec zmarł, a matka wyprowadziła się z rzeczzonego lokalu.

Pozwana Gmina G. - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zarzuciła, że powódka nie wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym ojcu na podstawie art. 691 k.c, gdyż do wstąpienia w stosunek najmu mogło dojść jedynie wówczas, gdy umiera jedyny najemca lokalu mieszkalnego. Pozwana wskazała, że najemcą lokalu w dacie śmierci ojca powódki nadal była jej matka.

Sąd Rejonowy w Gliwicach w wyroku z dnia 6 06 2019r. oddalił powództwo (pkt 1) oraz nie obciążył powódki kosztami procesu (pkt 2).

W ustalonym stanie faktycznym w motywach rozstrzygnięcia przywołał między innymi regulację art. 691 § 5 k.p.c. Dokonał oceny prawnej poczynionych ustaleń faktycznych

i konkluzji uznał, że powództwo jest bezzasadne, gdyż zmarł tylko jeden z współ-najemców lokalu, co wyłącza zastosowanie w sprawie regulacji art. 691 § 1 k.c.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., uznając, że wobec tego,

iż powódka znajduje się w trudnej sytuacji życiowej w sprawie zachodzi przewidziany w tej regulacji szczególnie uzasadniony wypadek uzasadniający nie obciążanie jej kosztami procesu.

Orzeczenie zaskarżyła **powódka A. Ś.**, która wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa bądź uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych

Zarzuciła, że przy ferowaniu wyroku naruszono prawo procesowe i materialne, regulacje:

- a) art. 227 k.p.c. poprzez brak zastosowania i nieuwzględnienie, że powódka od urodzenia zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu;
- b) art. 60 k.c. w zw. z art. 65 §2 k.c. poprzez błędną wykładnię skutkującą błędnym przyjęciem, że strony nie złożyły zgodnych oświadczeń woli na podstawie, których doszło do zawarcia nowej umowy najmu między stronami;
- c) art. 660 k.c. w zw. z art. 73 §1 k.c. poprzez błędną wykładnię i nieprzyjęcie, że strony łączy umowa najmu, przy czym strony jedynie nie dochowały formy pisemnej umowy, co nie skutkuje nieważnością zawartej umowy najmu;
- d) art. 5 k.c. poprzez błędną wykładnię i nieprzyjęcie, że pozwana wypowiadając umowę najmu przedmiotowego lokalu K. Z. (2) dopiero po upływie kilku lat od powzięcia informacji o przysługującym K. Z. (2) prawie własności innej nieruchomości, naruszyła zasady współzycia społecznego, pozbawiając tym samym powódkę możliwości wstąpienia w stosunek najmu lokalu;
- e) art. 691 § 5 k.c. poprzez błędne zastosowanie i nieprawidłowe przyjęcie, że w niniejszej sprawie zachodzi negatywna przesłanka wstąpienia przez powódkę w stosunek najmu lokalu;
- f) art. 30 ust. 1 ustawy z 21 06 2001r. o ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez brak zastosowania, co przy ustaleniu, że powódka przed wejściem w życie w/w ustawy zamieszkiwała co najmniej 10 lat w przedmiotowym lokalu, skutkuje wejście przez powódkę z mocy prawa o stosunek najmu przedmiotowego lokalu,
- g) art. 922 k.c. poprzez brak zastosowania i nieprzyjęcie, że powódka na podstawie dziedziczenia ustawowego nabyła prawo majątkowe po swym ojcu K. Z. (1) w postaci prawa najmu przedmiotowego lokalu.

Pozwana Gmina G. - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na jej rzecz od powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował dochodzone żądanie, a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia

nie były kwestionowane w apelacji.

Mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, a jego ocena mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów, którą Sąd odwoławczy podziela.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego jest prawidłowa i Sąd odwoławczy w całości ją podziela i przyjmuje za własną (orzecz. SN z dn. 26 04 1935r. C III 473/34, Zb. U.z 1935r. poz. 496).

Powódka jest córką zmarłego współnajemcy spornego lokalu, przez co należy ona do kręgu osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c., które z mocy zawartej w nim regulacji wstępują po zmarłym najemcy w stosunek najmu, jeżeli stale zamieszkiwały z nim w wynajmowanym przez niego lokalu (art. 691 § 2 k.c.).

Jednak regulacja art. 691 § 5 k.c. wyłącza prawo osób wymienionych

w art. 691 § 1 k.c. – w tym także dzieci - do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w razie śmierci jednego współnajemców tego lokalu.

W sprawie bezspornym jest, że w chwili śmierci K. Z. (1) był współnajemcą przedmiotowego lokalu (drugim jego współnajemców była K. Z. (2), wobec której stosunek najmu wygasł później w dniu 31 08 2018r.

na skutek wypowiedzenia jej przez pozwaną umowy najmu).

Powoduje to, że w świetle przywołanych powyżej regulacji prawnych

nie doszło do wstąpienia przez skarżącą po zmarłym K. Z. (1)

w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, co znajduje prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym wyroku.

Skarżąca wnosząc pozew a następnie w toku postępowania konsekwentnie wywodziła dochodzenie roszczenia ze wskazanej powyżej regulacji prawnej, dostosowując do niej podstawę faktyczną powództwa, a to stosownie do regulacji

art. 321 § 1 k.p.c. wyznaczało kognicję Sądu pierwszej instancji (granice przedmiotu sporu i orzekania).

Dopiero po wydaniu zaskarżonego wyroku w apelacji odwołała się do przywołanych w niej regulacji: art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz art. 60 k.c. w związku z art. 65 § 2 k.c., art. 660 k.c. w związku z art. 73 § 1 k.c. i art. 922 k.c., rozbudowując równocześnie podstawę faktyczną powództwa o nowe twierdzenia

o faktach.

Tym samym wystąpiła ona w apelacji z nowymi roszczeniami w rozumieniu art. 383 zd. 1 k.p.c., co z mocy zawartej w nim regulacji jest w postępowaniu niedopuszczalne i co za tym idzie ich zgłoszenie było bezskuteczne.

Z tej przyczyny nie podlegały one rozpoznaniu przez Sąd odwoławczy

i nie mają one wpływu na zawartą powyżej ocenę prawidłowości zaskarżonego wyroku

W połączeniu z powyższym apelacja jest zatem bezzasadna w rozumieniu

art. 385 k.p.c., a to z mocy zawartej w nim regulacji prowadziło do jej oddalenia.

Reasumując, zaskarżony wyrok jest prawidłowy i dlatego apelację powódki jako bezzasadną oddalono w oparciu o przepis art. 385 k.p.c..

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując regulację art. 98 § 1 i 3 k.p.c., biorąc pod uwagę, że powódka w całości uległa w tym postępowaniu

i powinna zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty zastępstwa procesowego w kwocie 135 zł ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 oraz § 2 pkt 2 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 22 10 2015r. w sprawie opłat

za czynności radców prawnych.

SSR (del.) Kamilla Gos-Górska SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk