

Sygn. akt III Ca 514/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Lucyna Morys – Magiera

Sędzia SO Krystyna Hadryś (spr.)

SR (del.) Kamila Przeczek

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa C. Z.

przeciwko Gminie i Miastu C. w C.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 19 stycznia 2015 r., sygn. akt I C 1137/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Kamila Przeczek SSO Lucyna Morys-Magiera SSO Krystyna Hadryś

Sygn. akt III Ca 514/15

UZASADNIENIE

Powódka C. Z. pozwem przeciwko Gminie i Miastu C. wniosła o ustalenie, że była najemcą lokalu mieszkalnego w C., ul. (...) od dnia 28 grudnia 1997 r. oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że jej mąż R. Z. – zgodnie z wyrokiem sądowym – wstąpił z dniem 28 grudnia 1997 r. w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po swoim ojcu J. Z.. Powódka współzamieszkiwała z mężem w tym okresie, zatem także posiada z tą datą uprawnienie do lokalu mieszkalnego, czemu zaprzecza pozwana.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Stwierdziła, że powódka nie należała do kręgu osób, które miały uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym J. Z. i dopiero uzyskała to uprawnienie po śmierci swojego męża R. Z..

Sąd Rejonowy w Rybniku wyrokiem z dnia 19 stycznia 2015 r. ustalił, że powódka C. Z. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) z dniem 28 grudnia 1997 r. w miejsce zmarłego najemcy J. Z. oraz orzekł o kosztach procesu.

Ustalił Sąd Rejonowy, że J. Z. był do dnia swojej śmierci, a to 28 grudnia 1997 r. najemcą przedmiotowego lokalu. Poza sporem było, że R. Z. – syn zmarłego, wstąpił w stosunek najmu z dniem 28 grudnia 1997 r. w tym czasie pozostawał w związku małżeńskim z powódką, nie posiadali innego lokalu mieszkalnego, zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Pozwana podpisała z mężem powódki – w wyniku wyroku sądowego ustalającego jego wstąpienie w stosunek najmu – uzgodnienie co do warunków zajmowania lokalu. W dniu 19 lipca 2012 r. zmarł R. Z. – mąż powódki. Strony podpisały aneks w dniu 3 grudnia 2012 r. do uzgodnienia obowiązującego męża powódki z datą 7 października 2010 r., w którym pozwana wskazała, że powódka wstąpiła w stosunek najmu z chwilą śmierci męża i strony zmieniły tylko najemcę trwającej nadal umowy najmu. Ustalono w oparciu o akta I C 579/09 Sądu Rejonowego w Rybniku, że mąż powódki pozostawał na stałe w mieszkaniu swego ojca przed jego śmiercią, zaś pozostawał w związku małżeńskim z powódką, która współzamieszkiwała, częściowo przenosząc swoje centrum życiowe do tego lokalu, pozostając jednak na noc u swoich rodziców.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki zasługuje na uwzględnienie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Akt prawny obowiązywał w dniu 28 grudnia 1997 r. i przewidywał, że małżonkowie wspólnie zajmujący lokal z mocy prawa są najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta przez jednego z małżonków. Zastrzeżono, iż w chwili śmierci dotychczasowego najemcy uprawniony nie mógł mieć uprawnienia do innego lokalu mieszkalnego. Zgodnie z art. 7 tej ustawy w stosunek najmu wraz z małżonkiem wstępował drugi małżonek, jeżeli małżonkowie zamieszkiwali wspólnie w danym lokalu. Zasadnym jest uznanie, że pojęcie „zawarcia umowy” określone w ustawie odnosi się także do innego sposobu nawiązania stosunku najmu. Bowiem R. Z. wstąpił w istniejący stosunek najmu lokalu z mocy prawa, przejmując prawa i obowiązki tej umowy najmu.

Ustalenia i stan prawny odnoszący się do stosunku najmu należało ocenić w ten sposób, że powódka wraz z mężem wstąpiła w stosunek najmu w tej samej dacie. Uprawnienie powódki jest pochodną wstąpienia jej męża w stosunek najmu po J. Z., które w szerokim rozumieniu tego pojęcia stanowiło zawarcie umowy najmu.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 k.p.c.

Rozstrzygnięcie to zaskarżyła pozwana wnosząc o oddalenie powództwa oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w obu instancjach.

Zarzuciła obrazę przepisów prawa materialnego, a to art. 7 w związku z art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, poprzez bezpodstawne zaliczenie powódki do katalogu osób uprawnionych z mocy tych przepisów do wstąpienia z dniem 28 grudnia 1997 r. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy J. Z., podczas gdy do wywołania takiego skutku prawnego konieczne byłoby uprzednie zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez męża powódki R. Z., co jednakże nie nastąpiło.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.

Dokonując oceny całokształtu sprawy Sąd Odwoławczy uznał, że apelacja pozwanej

nie mogła odnieść oczekiwanego przez nią skutku.

Sąd I instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie powódki. Poczynione ustalenia faktyczne mają swoją podstawę w zgromadzonym materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny, zaś informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych uzupełniają się i zostały przez Sąd I instancji ocenione prawidłowo. Podkreślenia wymaga, że skarżąca nie kwestionowała prawidłowości ustaleń faktycznych w sprawie.

Z tych względów Sąd Okręgowy w całości przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji.

Ocena prawna ustalonego stanu faktycznego dokonana przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa i okoliczności podniesione przez skarżącą w apelacji oceny tej nie niweczą.

Podzielając rozważania prawne Sądu pierwszej instancji, Sąd Odwoławczy uznał, że trafnie w zaskarżonym orzeczeniu przyjęto, iż zachodzą przesłanki do uznania uprawnienia powódki do najmu przedmiotowego lokalu z datą uzyskania takiego uprawnienia przez jej męża R. Z..

Ustawodawca w sposób jednoznaczny określił „wstąpienie w stosunek najmu”, zatem faktyczne czynności pozwanej, m. inn. zawierającej z R. Z. „ porozumienie” nie mogą skutkować odmienną oceną prawną uprawnienia R. Z.. Jednoznacznym jest, że ustawodawca nie ograniczył w jakikolwiek sposób osoby wstępującej w stosunek najmu, co do praw i obowiązków najemcy zmarłego. Należy zatem uznać, że w sytuacji, gdy zachodziły przesłanki przejścia uprawnienia strony umowy najmu, z uwagi na śmierć najemcy, zakres tych uprawnień odnosił się do pełnego zakresu warunków umowy obowiązujących pomiędzy wynajmującym a zmarłym najemcą. Brak było podstaw do odmiennego kształtowania najmu, przy zastosowaniu nowych warunków, bądź ograniczenia prawa najemcy.

Skarżąca błędnie zarzuca, iż do potraktowania R. Z. jako kontrahenta umowy najmu konieczne byłoby uprzednie zawarcie z nim umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W sytuacji wskazanego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku porządku prawnego, wstąpienie w stosunek najmu – w szczególnych przypadkach skonkretyzowanie określonych ustawowo – stanowiło ustawowe ukształtowanie warunków dotychczasowej umowy najmu, która powinna wygasnąć z chwilą śmierci najemcy. Umowa ta ex lege obejmowała tożsame warunki z zawartą z poprzednim – zmarłym najemcą, zastępując w tym względzie zasady swobody zawierania umów cywilnych i wyłączając ustawowo możliwość odmiennego ukształtowania warunków umowy najmu przez wynajmującego.

Dlatego też nie można podzielić twierdzenia skarżącej, iż pozwana z R. Z. nie wiązała umowa najmu.

W takim stanie prawnym, powódka jako małżonka nabyła uprawnienia wynikające z umowy najmu łączącej od 28 grudnia 1997 r. jej męża R. Z. i pozwaną.

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

O kosztach postępowania odwoławczego postanowiono w oparciu o art. 98 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. oraz rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSR(del.) Kamila Przeczek SSO Lucyna Morys – Magiera SSO Krystyna Hadryś