

Sygnatura akt I C 1276/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 27-03-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 13-03-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa A. K. (1), A. K. (2)

przeciwko G. W.

o ustalenie

I. ustala, że powódka A. K. (1) jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...);

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od powoda A. K. (2) na rzecz strony pozwanej G. W. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nie obciąża stron obowiązkiem uiszczenia brakującej opłaty sądowej od pozwu.

I C 1276/13

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 19 września 2013 r. powodowie A. K. (1) i A. K. (2) domagali się „przyznania” od strony pozwanej G. W. umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powództwo G. W. o eksmisję powodów z w/w lokalu zostało oddalone wyrokiem Sądu Rejonowego (...) z 20 września 2011 r. (sygn. I C (...)). Pomimo tego strona pozwana odmówiła zawarcia z powodami zawarcia umowy najmu. Powodowie nie zalegają z opłatami za lokal, a pomimo tego strona pozwana szuka pretekstu do opróżnienia tegoż lokalu.

Strona pozwana G. W. wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że powodowie nie wstąpili w stosunek najmu po zmarłym najemcy, nie ma także podstaw do zawarcia z powodami umowy najmu na podstawie przepisów prawa miejscowego. Wyrok oddalający powództwo o eksmisję również nie jest podstawą do roszczenia o zawarcie takiej umowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Najemcą lokalu mieszkalnego położonego we W., przy ul. (...) byli na podstawie umowy z 15 marca 1995 r. S. S. (1) i W. S. (1). S. S. (1) zmarł w dniu 17 listopada 1996 r., W. S. (1) zmarła w dniu 12 stycznia 2007 r. A. K. (1) (poprzednio B.) była wnuczką najemców i mieszkała w w/w lokalu oraz była tam zameldowana nieprzerwanie od 1982 r.

(dowód: umowa z 15.03.1995 r. – k. 7-14 akt SR dla (...) w załączeniu do akt głównych, odpisy aktów zgonu S. S. i W. S. – k. 15-16 tamże, przesłuchanie A. K. – k. 71-72 tamże, przesłuchanie powodów – rozprawa w dniu 13 marca 2014 r.)

A. K. (2) zamieszkał w w/w lokalu w styczniu 2011 r. po poślubieniu A. K. (1).

(dowód: przesłuchanie powodów – rozprawa w dniu 13 marca 2014 r.)

Powództwo G.W.o eksmisję powodów z w/w lokalu zostało oddalone prawomocnym wyrokiem SR dla (...)z 20 września 2011 r. (sygn. I C (...))

(bezsporne)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie powodowie działający bez zawodowego pełnomocnika nieprecyzyjnie wskazywali swoje żądanie. Nie mniej z ich stanowiska procesowego wynikało, że domagają się oni ustalenia, że przysługuje im prawo najmu zajmowanego lokalu, którego strona pozwana nie chciała potwierdzić.

Istotnym w sprawie było w pierwszej kolejności, że powództwo G. W.o eksmisję powodów z w/w lokalu zostało oddalone. Wyrok w tej sprawie nie został pisemnie uzasadniony, konieczna była jednak rekonstrukcja motywów wskazanego orzeczenia. Powództwo o wydanie nieruchomości może być bowiem oddalone, jeżeli osobie władającej rzeczą przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (por. art. 222 § 1 kc). Takie uprawnienie może wynikać m.in. z prawa najmu (por. art. 659 § 1 kc).

Z dowodów przedłożonych przez G. W.w sprawie eksmisyjnej wynikało, że w dacie śmierci współnajemcy lokalu – S. S. (1)(zm. 1996) razem z nim mieszkała m.in. powódka w niniejszej sprawie, a wnuczka zmarłego – A. K. (1). Zgodnie z obowiązującym w dacie śmierci najemcy przepisem art. 8 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w stosunek najmu po zmarłym najemcy wstępowała m.in. wszyscy zamieszkali z nim zstępni (a więc także wnuki). Co istotne wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy następowało także, jeżeli żył ciągle drugi najemca – małżonek zmarłego. Pogląd ten był nie kwestionowany także w orzecznictwie sądowym (por. wyrok SN z 18 października 2001 r., IV CKN 499/00, LEX 1214942 i cytowane tam orzecznictwo) i Sąd w niniejszej sprawie zdanie to podziela. Dawna ustawa nie zawierała bowiem przepisu analogicznego do obecnie obowiązującego art. 691 § 5 kc, w którym wprost wykluczono wstąpienie w stosunek najmu w sytuacji, gdy umiera jeden ze współnajemców lokalu.

Wobec powyższego stwierdzić należało, że A. K. (1) wstąpiła w stosunek najmu po zmarły dziadku już w 1996 r. Wobec tego ma ona niewątpliwie interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc w ustaleniu swojego prawa, zwłaszcza że strona pozwana prawu temu zaprzeczała (w tym także w kontekście wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy – por. odpowiedź na pozew w niniejszej sprawie). Mając to na uwadze, orzeczono, jak w pkt I wyroku.

Powód A. K. (2) nie nabył natomiast w żaden sposób prawa najmu w/w lokalu. W szczególności z art. 680<sup>1</sup> § 1 kc wynikało wprost, że prawo takie nabyłby jedynie wtedy, gdyby nawiązanie stosunku najmu przez jego żonę nastąpiło dopiero w trakcie trwania małżeństwa. Jego prawo do zamieszkiwania w lokalu wynika jedynie z faktu obowiązku wzajemnej pomocy małżonków (por. art. 23 krio) i trwa tak długo, jak będzie razem z żoną tworzył rodzinę. Nie rodzi to statusu współnajemcy, lecz uprawnionego domownika najemcy (z obowiązkami i uprawnieniami wynikającymi m.in. z art. 688<sup>1</sup> i 688<sup>2</sup> kc). Wobec tego powództwo tego powoda oddalono, jak w pkt II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądając na rzecz pozwanego kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

O brakującej opłacie od pozwu orzeczono na podstawie art. 102 kpc w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych