

Sygn. akt I C 417/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Karol Smaga

Protokolant: apl. sędz. L. B.

po rozpoznaniu dnia 27 czerwca 2014 roku w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M.

przeciwko miastu (...)

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1. **oddala powództwo,**
2. oddala wniosek pozwanego o zasądzenie kosztów procesu.

Sygn. akt I C 417/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 lutego 2014 roku (data prezentaty Sądu) B. M. – reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata A. M. (vide pełnomocnictwo, k. 6), wniosła o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu numer (...) położonego w W. przy ul. (...) w miejsce zmarłej w dniu 9 stycznia 2013 roku K. B..

Uzasadniając swoje stanowisko powódka wskazała, że w dniu 2 marca 2005 roku zawarła w K. B. umowę o opiekę, którą sprawowała do jej śmierci, prowadząc z nią wspólne gospodarstwo, gotując obiady i wykonując inne czynności wymienione w umowie o opiekę (vide pozew, k. 2 – 4).

W odpowiedzi na pozew miasto (...), reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego E. M. (vide pełnomocnictwo, k. 16), wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podniósł, że przepisy obecnie obowiązujące nie przewidują możliwości wstąpienia osób wykonujących opiekę nad najemcą na podstawie umowy o jej sprawowanie, określającej wzajemne prawa oraz obowiązki stron i zawartej za zgodą organu gminy. Nadto poddał w wątpliwość fakt zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu za zgodą właściciela (vide odpowiedź na pozew, k. 14 – 14).

W toku rozprawy głównej strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska (vide protokół z rozprawy głównej z dnia 27 czerwca 2014 roku, k. 32 – 33).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto (...) jest właścicielem budynku mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), w skład którego wchodzi lokal mieszkalny nr (...)(bezsporne).

Najemczynią przedmiotowego lokalu była K. B. (bezsporne).

W dniu 2 marca 2005 roku K. B. zawarła w B. M. umowę o opiekę, na podstawie której B. M. zobowiązała się do:

- zamieszkania w lokalu na stałe i prowadzenie wspólnego gospodarstwa,
- wyremontowania mieszkania z własnych środków dla potrzeb rodziny,
- doposażenia w brakujące meble oraz sprzęt kuchenny i pralkę,
- profesjonalnej opieki całodobowej i pielęgnacji aż do śmierci, tj. w dzień – pomoc w codziennym funkcjonowaniu, w nocy ewentualnej pomocy w pogarszającym się stanie zdrowia,
- prowadzenia wspólnego gospodarstwa, tj. robienia zakupów, przygotowywania i gotowania posiłków, pomocy w jedzeniu (karmienie), sprzątania bieżącego i okolicznościowego, prania bieżącego, załatwiania wszelkich spraw w urzędach i przychodniach lekarskich,
- pomocy w ubieraniu,
- pomocy w utrzymywaniu higieny osobistej (higieny intymnej, zmiany pampersów i przeciwdziałaniu odleżynom),
- podawania lekarstw i robienia zastrzyków domięśniowych,
- dotrzymywania towarzystwa,
- wspólnego wychodzenia na spacer,
- wożenia na okresowe badania kontrolne lekarskie, transportu z łóżka na fotel lub wózek i z powrotem,
- zabezpieczania opieki w czasie choroby lub urlopu,
- powiadomienia bratanka K. K. o jej zgonie (umowa o opiekę, k. 8; dyplom (...), k. 9).

K. B. zmarła w dniu 9 stycznia 2013 roku (odpis skrócony aktu zgonu, k. 7).

Po jej śmierci B. M. wystąpiła do Urzędu Miasta (...) z wnioskiem o zawarcie z nią umowy najmu zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu numer (...) przy ulicy (...) w W., który został rozpoznany negatywnie (pismo Urzędu Miasta (...), k. 11).

Stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dowodów.

Za wiarygodne uznano dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, albowiem zostały one sporządzone przez kompetentne osoby w ramach wykonywanych przez nie czynności, a strony w toku przewodu sądowego nie kwestionowały ich prawdziwości; również Sąd dokonując ich kontroli od strony formalnej i zawartości merytorycznej nie dopatrzył się uchybień ani śladów wskazujących na ich fałszowanie przez podrabianie lub przerabianie.

Na podstawie art. 217 § 2 k.p.c. Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków M. C. i T. L., a także wnioski obu stron o przeprowadzenie dowodów z dokumentów dołączonych do akt lokalowych, albowiem w ocenie Sądu powołane zostały one jedynie dla zwłoki i nie dotyczyły okoliczności prawnie relewantnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Powódka za pomocą zawnioskowanych środków dowodowych chciała wykazać, że zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu. Fakt zamieszkiwania przez nią w mieszkaniu zmarłej najemczynie miałby znaczenie prawne tylko w przypadku, gdyby powódka należała do kręgu osób, które są uprawnione do wstąpienia w

stosunek najmu. Skoro B. M. do nich jednak nie należała, badanie tego, czy zamieszkiwała w mieszkaniu do chwili śmierci K. B. nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż nawet w przypadku ustalenia, że zamieszkiwała, prowadzić musiałoby do oddalenia powództwa. Analogicznie ocenić należało wnioski obu stron o przeprowadzenie dowodu z dołączonych do akt lokalowych dokumentów z uwagi na te, że fakty, które ich treść miałyby potwierdzić nie stanowiły ważkiej determinanty do ustalenia wstąpienia powódki w stosunek najmu po zmarłej w rozpoznawanej sprawie.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W myśl przepisu art. 691 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W razie braku tych osób stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Niezbędną zatem przesłankę wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy stanowi przynależność do określonej, ze względu na pokrewieństwo lub bliskość, kategorii osób wskazanej w art. 691 k.c. Wymogu ten bezspornie nie spełniała powódka B. M., która była osobą obcą w stosunku do zmarłej najemczyni.

Nie ulega wątpliwości, że B. M. i K. B. łączyła umowa o opiekę, na podstawie której powódka zobowiązana została do zamieszkiwania wraz ze zmarłą najemczynią, prowadzenia z nią wspólnego gospodarstwa, jak i sprawowania profesjonalnej całodobowej opieki.

Jak to zostało podkreślone na wstępie niniejszych rozważań, obecnie obowiązujące przepisy nie przewidują możliwości wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy osób sprawujących nad nim opiekę na podstawie szczególnej umowy, określającej wzajemne prawa i obowiązki stron i zawartej za zgodą organu gminy.

Zgodnie z brzmieniem art. 691 k.c., obowiązującego do dnia 12 listopada 1994 roku, w razie śmierci najemcy mieszkania osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu.

Art. 47 pkt 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1998 r., Nr 120, poz. 787 ze zm.) uchylił przepis art. 691 k.c. w cytowanym powyżej brzmieniu oraz przepisy art. 9 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe (Dz. U. 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm.) w stosunku do osób, które zawarły z najemcą lokalu mieszkalnego umowę o sprawowanie nad nim opieki – nie regulując jednocześnie sytuacji tych osób po wejściu w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, w tym samym nie zapewniając im wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy.

Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z dnia 3 grudnia 1996 r. (sygn. akt K 25/95, OTK 1996, nr 6, poz. 52) stwierdził, iż przepisy art. 47 pkt 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych są niezgodne z art. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej uchwalonej przez Sejm Ustawodawczy w dniu 22 lipca 1952 r. (Dz. U. z 1976 r. Nr 7, poz. 36 ze zm.), który został pozostawiony w mocy na podstawie art. 77 ustawy konstytucyjnej z dnia 17 października 1992 r. o wzajemnych stosunkach między władzą ustawodawczą i wykonawczą Rzeczypospolitej Polskiej oraz o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 84, poz. 426 ze zm.).

W związku z tym, do stosunku prawnego nawiązanego w wyniku zawarcia umowy o sprawowanie opieki nad najemcą lokalu mieszkalnego przed wejściem w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych stosuje się także po jej wejściu w życie przepisy dotychczasowe, tj. art. 9 ust. 2 pr. lok. oraz art. 691 k.c. (w poprzednim brzmieniu), z których wynika, że osoby sprawujące nad najemcą opiekę na podstawie ww. umowy wstępują w razie śmierci tego najemcy w stosunek najmu po nim (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 1997 r., I CKU 47/97).

W chwili zawierania przez powódkę umowy o sprawowanie opieki nad K. B. i w trakcie jej sprawowania, do dnia 9 stycznia 2013 roku nie obowiązywał już art. 9 ust. 2 Prawa lokalowego z 1974 r. (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.), według którego na równi z osobami bliskimi najemcy traktowane były osoby wykonujące opiekę nad najemcą na podstawie umowy o jej sprawowanie, określającej wzajemne prawa oraz obowiązki stron i zawartej za zgodą organu gminy, oraz art. 691 k.c. stanowiący, iż w razie śmierci najemcy mieszkania, osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu. W dacie śmierci K. B. wymienione przepisy już nie obowiązywały. Utraciły moc (zostały skreślone) przez ustawę z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 ze zm.). Na podstawie art. 8 tej ustawy w stosunek najmu lokalu w razie śmierci najemcy wstępują mieszkające z nim stale do chwili jego śmierci określone w tym przepisie osoby mu bliskie, wśród których nie są wymienione osoby wykonujące opiekę nad najemcą na podstawie umowy o jej sprawowanie.

Stwierdzenie w niniejszej sprawie, że niewątpliwie powódka B. M. nie spełniła przesłanek określonych przepisem art. 691 § 1 k.c., przesądziło o braku zasadności wniesionego powództwa.

Jedynie na marginesie wskazać należy, że na uwzględnienie nie zasługiwała również wskazana przez pełnomocnika powódki podstawa ustalenia wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej najemczynie upatrywana w treści art. 5 k.c.

Zgodnie z jego brzmieniem nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane jest stanowisko, że przepis art. 5 k.c. służy wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych, te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2000 r., sygn. akt II CKN 258/00, Lex, nr 52556, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2002 r., sygn. akt I CKN 934/00, Lex, nr 54371). W niniejszej sprawie nie było zresztą potrzeby zastosowania tego przepisu, skoro wykładania innych przepisów, regulujących wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy, pozwoliła Sądowi na wydanie wyroku oddalającego powództwo.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, uznając, że w realiach sprawy konieczne jest odejście od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Sąd uznał bowiem, że sposób reprezentowania pozwanego w niniejszym procesie, w tym w szczególności treść formułowanych w jego imieniu wniosków i oświadczeń procesowych w toku rozprawy w dniu 27 czerwca 2014 roku, w ogóle nie przyczyniła się do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Nadto pełnomocnik w toku procesu popełnił uchybienia, które skutkowały zwrotem pism. Samo tylko stawiennictwo na rozprawie i wniesienie o oddalenie powództwa nie uzasadnia zasądzenia kosztów procesu.

Mając na uwadze powyższe rozważania i na podstawie powołanych powyżej przepisów Sąd orzekł, jak w części dyspozytywnej wyroku.