

Sygn. akt I C 1158/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 sierpnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca : S.S.R. K. Grzegorzcyk

Protokolant : W. Wybór

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa D. C.

przeciwko Gminie M. Ł.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1. oddała powództwo,
2. zasądza od D. C. na rzecz Gminy M.Ł. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1158/14

UZASADNIENIE

W dniu 11 grudnia 2014 r. D. C. wystąpił przeciwko Gminie M.Ł. z pozwem o ustalenie, że z dniem 12 marca 2014 r. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wskazał, że najemcą przedmiotowego lokalu był J. Ś. – dziadek powoda, który zmarł 12 marca 2014 r. Powód zamieszkiwał wówczas w spornym lokalu wraz z najemcą z uwagi na jego chorobę, przez którą najemca wymagał stałej opieki osób trzecich. Powód ma stwierdzony umiarkowany stopień niepełnosprawności. Okolicznością potwierdzającą fakt rzekomego zamieszkiwania D. C. w przedmiotowym lokalu jest w ocenie jego pełnomocnika wyposażenie lokalu w urządzenia do rehabilitacji zarówno powoda, jak i jego dziadka. Urząd Miasta Ł. odmówił powodowi zgody na wstąpienie w stosunek najmu, wobec czego wystąpienie z przedmiotowym powództwem stało się konieczne. Pełnomocnik powoda ponadto wskazał, że za nawiązaniem stosunku najmu tego lokalu z powodem przemawiają również zasady współżycia społecznego, albowiem powód jest osobą niepełnosprawną, zaś przedmiotowy lokal został przystosowany do jego potrzeb związanych z rehabilitacją i życiem codziennym. Powód nie posiada innego lokalu, do którego mógłby się wprowadzić bez konieczności dostosowania go do swoich wymagań.

[pozew k.3–4, protokół rozprawy k.34 odwr.]

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanej Gminy podniósł, że powód nie należy do żadnej z kategorii osób wymienionych w treści przepisu art. 691 k.c. regulującego, kto i kiedy może wstąpić w stosunek najmu. Ponadto powód nie zamieszkiwał wspólnie z najemcą w chwili jego śmierci, co wynika z oświadczenia samego powoda zawartego w podaniu z dnia 21 marca 2014 r.

[odpowiedź na pozew k.19–20]

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Najemcą lokalu oznaczonego nr (...)położonego w Ł.przy ul. (...)był J. Ś.– dziadek D. C..

[okoliczność bezsporna]

J. Ś. zmarł w dniu 12 marca 2014 r. W chwili swojej śmierci samodzielnie zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) w Ł.. Jego wnuk – D. C. mieszkał wówczas od wielu już lat ze swoją najbliższą rodziną, tj. siostrą i rodzicami, w lokalu przy ul. (...) w Ł.. Na ten adres kierowana była i jest w dalszym ciągu korespondencja do powoda, który nigdy nie był chociażby zameldowany w lokalu przy ul. (...). D. C. opiekował się swoim dziadkiem. W przedmiotowym lokalu przebywał od czasu do czasu, ucząc się tam, a także przebywając u dziadka z kolegami. Powód robił dziadkowi zakupy, a także chodził na pocztę, żeby opłacać jego rachunki. Powód otrzymuje stypendium, którego nie oddawał dziadkowi, a jedynie czasem kupował za nie jedzenie dla dziadka. Czasem spożywał z dziadkiem obiad.

[dowód: zeznania powoda k.35 w zw. z k.34 odwr.]

Pismem datowanym 21 marca 2014 r., a zatem po śmierci J. Ś., powód złożył w Urzędzie Miasta Ł. podanie o przyznanie mu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). W treści podania wskazał, że lokal ten należał do jego dziadka, który zamieszkiwał sam, a powód go jedynie często odwiedzał, albowiem wraz z rodzicami i siostrą mieszkają blisko i od wielu lat opiekowali się dziadkiem.

[dowód: podanie k.7]

Pismem z dnia 30 września 2014 r. Urząd Miasta Ł. poinformował powoda, że brak jest możliwości przyznania mu tytułu prawnego do spornego lokalu. W uzasadnieniu pisma wskazano, że przez ostatnie lata przed złożeniem podania prócz najemcy J. Ś. w lokalu tym nikt na stałe nie mieszkał, a zatem nie została spełniona przesłanka w postaci wymogu 12–miesięcznego okresu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu wspólnie z najemcą lokalu do chwili jego śmierci.

[dowód: pismo k.8, oświadczenie k.9]

Powód studiuje na Politechnice (...). Jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym z uwagi na dysplazję torbielowato–włóknistą. Wymaga ustawicznego usprawniania domowego. Ma zalecone ćwiczenia poprawiające zakres ruchów kręgosłupa, miednicy i kończyn dolnych.

[dowód: zaświadczenia k.10-11, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k.12, karta informacyjna leczenia szpitalnego k.13]

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 10 sierpnia 2015 r. Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków P. N., Z. J. i M. C., którzy zostali powołani na okoliczność zamieszkiwania powoda w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. i czasu jego trwania. Przesłuchanie świadków na wskazaną okoliczność było zbędne, biorąc pod uwagę zeznania samego powoda, który przyznał, że w spornym lokalu nigdy nie zamieszkiwał razem z dziadkiem, a wręcz przeciwnie – zamieszkiwał i nadal zamieszkuje ze swoimi rodzicami i siostrą w lokalu przy ul. (...).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Roszczenie powoda skonstruowane jest w oparciu o art. 189 k.p.c., tzn. jest powództwem o ustalenie. Powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), albowiem strona pozwana kwestionuje jego prawo do zamieszkiwania w tym lokalu po śmierci dziadka powoda – dotychczasowego najemcy tego lokalu.

Orzeczenie w sprawie o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego ma charakter deklaratoryjny a nie konstytutywny. O ile zachodzą przesłanki wymienione w art. 691 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu nadanym art. 26 pkt

12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 71/2001, poz. 733 z późn. zm.), osoba pozostała w mieszkaniu z mocy samego prawa wstępuje w stosunek najmu lokalu z chwilą śmierci dotychczasowego najemcy, a orzeczenie Sądu jedynie potwierdza ten fakt. Tak więc w tego typu sprawie Sąd orzeka w oparciu o przepisy prawa obowiązującego w chwili śmierci najemcy, nawet gdyby utraciły one następnie swą moc wskutek ich uchylecia bądź zastąpienia przez inne przepisy.

W rozpoznawanej sprawie powód wystąpił z żądaniem ustalenia, że wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci swego dziadka, który zmarł 12 marca 2014 r., a więc już pod rządem cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, która weszła w życie 10 lipca 2001 r. Przepisem prawa materialnego jest więc art. 691 k.c. w nowym brzmieniu. Przepis ten enumeratywnie określa krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Zgodnie z tym przepisem 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. Wnuki nie są wymienione w cytowanym przepisie, a zatem nie wstępują z mocy prawa w stosunek najmu po zmarłym najemcy, nawet wówczas gdy łączyła je z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa (tak m. in. SN w uchwale z 21 maja 2002 r., III CZP 26/02, publ. OSNC z 2003 r., nr 3, poz. 20).

Ponadto powód swoim zachowaniem nie wypełnił również drugiej przesłanki tego przepisu, tj. nigdy nie zamieszkiwał wspólnie ze zmarłym najemcą aż do chwili jego śmierci, co przyznał w trakcie swoich zeznań w toku postępowania.

O stałym zamieszkiwaniu z najemcą można bowiem mówić jedynie wówczas, gdy osoba bliska najemcy nie miała w tym czasie innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany razem z najemcą stanowił dla niej centrum spraw życiowych (tak m. in. SN w wyroku z 2.03.1999 r., I CKN 1031/97, LEX nr 1213435). Sam fakt stałego opiekowania się i okazjonalnego spędzaniu czasu w spornym lokalu z dotychczasowym najemcą, bez wspólnego z nim stałego zamieszkiwania w tym lokalu, nie prowadzi do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c., nawet jeżeli osoba ubiegająca się o wstąpienie w stosunek najmu zalicza się do jednej z kategorii osób wymienionych w przepisie art. 691 k.c.

W sprawie nie może mieć zastosowania art. 5 k.c., zgodnie z którym 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. Skoro, jak wspomniano wcześniej, po spełnieniu łącznie wszystkich przesłanek przewidzianych w art. 691 k.c. dana osoba wstępuje w stosunek najmu po zmarłym najemcy z mocy prawa, przeto w sprawach tego typu nie można stosować art. 5 k.c. Podkreślić należy, że norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i służy ochronie interesów osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę, a zatem jest swoistym narzędziem obrony. Przepis wyżej cytowanego artykułu nie może zatem stanowić podstawy uzasadniającej roszczenie (tak m. in. SN w orzeczeniu z dnia 14.01.1970 r., II CR 609/69, publ. OSP 12/70, poz. 250).

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powód przegrał proces w całości, a zatem zobowiązany jest do zwrotu na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, na które składa się 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.