

Sygn. akt VIII C 1054/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 15 października 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 października 2020 roku w Ł.

sprawy z powództwa K. G. (1)

przeciwko Miasto Ł.- (...) w Ł.

o ustalenie

1. ustala, że powódka K. G. (1) wstąpiła z dniem 29 grudnia 2018 r. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) po zmarłym najemcy A. G.,
2. zasądza od pozwanego Miasta Ł.- (...) w Ł. na rzecz powódki K. G. (1) kwotę 994 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1054/19

## UZASADNIENIE

W dniu 10 maja 2019 roku powódka K. G. (1), reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wytoczyła przeciwko pozwanemu Miastu Ł.- (...) w Ł. powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), w miejsce A. G. zmarłego w dniu 29 grudnia 2018 roku. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest córką zmarłego A. G., który był najemcą przedmiotowego lokalu. K. G. (1) mieszkała razem ze swoim ojcem w lokalu nr (...) położonym w Ł. przy ul. (...) od 2012 roku, aż do jego śmierci.

(pozew k. 5-7)

W odpowiedzi na pozew pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że przeprowadzone przez niego postępowanie nie potwierdziło spełnienia przesłanek warunkujących wstąpienie powódki w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy, bowiem według dokonanych ustaleń powódka nie zamieszkiwała stale w lokalu w chwili śmierci najemcy.

(odpowiedź na pozew k. 47)

W toku dalszego procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

(protokoły rozpraw k.77-80, k. 89-90, k.107-108)

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) znajduje się w zasobach mieszkaniowych pozwanego. Do zajmowania przedmiotowego lokalu, na mocy decyzji z dnia 3 listopada 1971 roku, a następnie na mocy umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 1 lutego 1995 roku, uprawniona była K. G. (2)- babcia powódki. Po śmierci K. G. (2) w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. wstąpił jej syn, A. G..

(decyzja k. 13-14, umowa o najem k. 15-16, pismo k. 17, aneks do umowy o najem k. 18, okoliczności bezsporne)

Powódka mieszkała w przedmiotowym lokalu już jako dziecko razem z ojcem A. G. i swoją babcią K. G. (2). K. G. (1) po zawarciu związku małżeńskiego wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu, jednakże po rozwiązaniu małżeństwa pod koniec stycznia 2012 roku zamieszkała w nim ponownie razem ze swoimi małoletnimi dziećmi. Przedmiotowy lokal stanowił centrum życiowe powódki. Powódka prowadziła z ojcem wspólne gospodarstwo domowe. K. G. (1) była widywana jak wraca z zakupami oraz jak spędza czas ze swoimi dziećmi na pobliskim placu zabaw. Pod powyższym adresem powódka odbierała kierowane do niej przesyłki pocztowe, zaś podczas jej nieobecności w mieszkaniu odbierali je sąsiedzi- państwo S.. K. G. (1) korzystała z usług pobliskich placówek medycznych (lekarza POZ w Patron - (...) na ul. (...) na ul. (...)), dzieci powódki korzystały z porad logopedy w placówce mieszczącej się przy ul. (...), a także korzystały z pomocy Fundacji (...), również znajdującej się przy ul. (...). Wszystkie powyższe placówki znajdują się w bliskiej odległości od spornego lokalu. W dacie śmierci najemcy, czyli w dniu 29 grudnia 2018 roku, powódka zamieszkiwała razem z nim w przedmiotowym lokalu.

(zeznania świadka K. S. 00:06:18-00:11:03, zeznania świadka A. S. 00:23:01-00:25:53, zeznania świadka W. S. 00:39:08-00:41:58, zeznania świadka M. Ż. 00:44:08 w elektronicznym protokole rozprawy z dnia 10 lutego 2020 r. k.77-80, dowód z przesłuchania powódki K. G. (1) 00:04:13-00:14:49 w elektronicznym protokole rozprawy z dnia 15 czerwca 2020 r. k. 89-90, odpis skrócony aktu zgonu k.11)

Po śmierci A. G. powódka wystąpiła do pozwanego z wnioskiem o potwierdzenie zawarcia umowy najmu w związku ze śmiercią najemcy, jednakże pozwany zajął w przedmiotowej sprawie negatywne stanowisko.

(okoliczności bezsporne, pismo pozwanego k. 42)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął również dowód z przesłuchania powódki oraz dowód z zeznań świadków K. S., W. S., A. S. oraz M. Ż.. Osoby te utrzymywały bliskie kontakty z A. G., a także jego matką K. G. (2), były u niego w domu, miały zatem największą wiedzę na temat jego osobistego życia oraz okoliczności zamieszkiwania przez powódkę w przedmiotowym lokalu. Świadczenie ci zgodnie wskazali, że powódka jako dziecko zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu wraz z babcią K. G. (2) oraz ojcem A. G., po zawarciu związku małżeńskiego wyprowadziła się, zaś po rozwodzie wprowadziła się do przedmiotowego lokalu ponownie wraz ze swoimi dziećmi i mieszka w przedmiotowym lokalu do chwili obecnej. Powódka i A. G. prowadzili wspólne gospodarstwo domowe, przedmiotowy lokal stanowił centrum życiowe powódki. Wymienione osoby widywały powódkę jak robiła zakupy, widziały jej rzeczy w przedmiotowym lokalu. Zeznania wyżej wymienionych świadków i K. G. (1) były spójne, wzajemnie ze sobą korelowały, a także wzajemnie się uzupełniały, dając pełny obraz okoliczności wspólnego zamieszkiwania powódki i jej ojca w przedmiotowym lokalu. Wypada również zauważyć, że relacja wymienionych powyżej osób znalazła potwierdzenie w oświadczeniach sąsiadów K. G. (1) i jej zmarłego ojca, którzy zgodnie potwierdzili na piśmie, że powódka po rozwodzie ponownie zamieszkała w przedmiotowym lokalu, w którym przebywa do dnia dzisiejszego.

W ocenie Sądu niewielkie znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy miały zeznania świadka D. G.. Wymieniona osoba była co prawda pracownikiem pozwanego, ale nie była administratorem nieruchomości przy ul. (...), a jedynie przyjmowała wnioski powódki i udzielała odpowiedzi. Świadek nie znał powódki ani zmarłego A. G., nie był w przedmiotowym lokalu i nie badał kto tam mieszka.

Odnosząc się do zeznań świadka B. M., która była administratorem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), a także zeznań T. M., mieszkanka wymienionej nieruchomości, Sąd uznał, że są one niewystarczające do przyjęcia, że powódka nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu w chwili śmierci A. G.. B. M. wskazała, iż przeprowadzając wywiad środowiskowy nie wchodziła do przedmiotowego lokalu, nadto poczynione przez nią obserwacje dotyczą jedynie godzin przedpołudniowych. Świadek wprost przyznał, iż nie ma wiedzy kto przebywał w lokalu w godzinach popołudniowych i wieczornych, nie pamiętała również jakiej odpowiedzi udzielili rozpytani przez nią sąsiedzi co do okoliczności zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu. Istotne jest to, że w chwili zgonu A. G., B. M. nie zajmowała się już administrowaniem nieruchomości przy ul. (...) w Ł., gdyż od maja 2019 r., aż do przejścia na emeryturę, przestała przychodzić do pracy. Poza tym B. M. stwierdziła że nie może powiedzieć, iż powódka nie przebywała w przedmiotowym lokalu.

Z kolei zeznania T. M. w zakresie najistotniejszej kwestii w sprawie, czyli zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu w chwili zgonu A. G., nie były spójne. Najpierw świadek stwierdził, że nie wie, czy powódka mieszkała przy ul. (...) w Ł. w grudniu 2019 r. Następnie T. M. zeznał, że trudno mu sobie przypomnieć od kiedy powódka nie mieszka w przedmiotowym lokalu. Po czym świadek wprost przyznał, iż nie posiada wiedzy co do okoliczności zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu w chwili śmierci A. G.. Zatem relacja T. M. w zestawieniu z zeznaniami K. S., W. S., A. S. oraz M. Ż., nie wspominając już o zeznaniach K. G. (1), nie może podważać twierdzeń powódki o zamieszkiwaniu w przedmiotowym lokalu nieprzerwanie od 2012 r. Poza tym należy zauważyć, że świadek widywał K. G. (1) w okolicy ul. (...), ostatni raz w 2019 r., niosącą zakupy i idącą w towarzystwie dziecka.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo było zasadne w całości.

Podstawę żądania powódki stanowi art. 189 k.p.c. w zw. z art. 691 k.c. Na wstępie wskazać należy, że interes prawny stanowi przesłankę merytoryczną powództwa o ustalenie, warunkującą określony skutek tego powództwa, w sposób niezależny od innych wymaganych przez prawo materialne lub procesowe okoliczności. Od istnienia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa uzależniona jest dopuszczalność badania zasadności żądania powoda, przy czym poprzez interes prawny rozumie się interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Występuje on wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność ta może być wynikiem spodziewanego kwestionowania prawa lub kwestionowania stosunku prawnego (por. Ereciński T. (red.) Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz, za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej LEX). Uwzględnienie powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. wymaga ustalenia, że powód posiada interes prawny w wyjaśnieniu stanu niepewności co do istniejącego między stronami stosunku prawnego lub prawa. Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga więc wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 919/99, LEX nr 54376).

W rozpoznawanej sprawie powódka wykazała istnienie interesu prawnego w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Pozwany zaprzeczał bowiem istnieniu prawa powódki, zaś usunięcie niepewności co do posiadania tytułu do lokalu zabezpieczy powódkę przed ewentualnym powództwem eksmisyjnym ze strony pozwanego, czy też powództwem o zapłatę za bezumowne korzystanie z zajmowanego lokalu. Roszczenie powódki opiera się na treści art. 691 k.c., w związku z czym wskazać należy, że regulacja ta statuuje kumulatywne przesłanki, od których uzależniona jest sukcesja prawa najmu lokali mieszkalnych. Wstąpić z mocy prawa w stosunek najmu może osoba, która: po pierwsze – należy do kręgu osób uprawnionych do nawiązania najmu po śmierci najemcy (art. 691 § 1 k.c.), po drugie zaś – stale zamieszkiwała z poprzednim najemcą aż do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.). Z kolei zgodnie z treścią art. 691 § 5 k.c. – wstąpienie w stosunek najmu z mocy prawa osoby z kręgu podmiotów uprawnionych określonych w art. 691 § 1 k.c. nie jest możliwe w razie śmierci jednego z współnajemców lokalu.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że nie ulega wątpliwości, iż powódka jako córka jedynego najemcy spornego lokalu należy do grona osób najbliższych, którym przysługuje uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego.

Spór pomiędzy stronami postępowania dotyczył natomiast kwestii stałego zamieszkiwania powódki z ojcem w spornym lokalu w chwili jego śmierci. Powódka uzasadniała bowiem swoje żądanie, wypełnieniem ustawowych przesłanek umożliwiających jej wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym ojcu, pozwana natomiast argumentowała, że według poczynionych przez jej pracowników ustaleń powódka nie zamieszkiwała stale w lokalu w chwili śmierci najemcy. Specyfika przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą była już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 3 lutego 2000 roku (vide I CKN 40/99, LEX nr 811808) wskazał, że oznacza ona konieczność ześrodkowania przez osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy, tak by zajmowany przez tę osobę lokal stanowił jej centrum życiowe. Przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu, należy rozumieć zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1980 roku, III CRN 61/80).

Pozwany wskazując na brak przesłanek pozwalających powódce wstąpić w stosunek najmu po zmarłym ojcu powołał się na zeznania świadków D. G. i B. M., z których wynikać miało, że powódka nie mieszka w przedmiotowym lokalu. Wskazać należy, że świadkowie słuchani przed Sądem nie byli w swoich twierdzeniach już tak kategoryczni. Przede wszystkim D. M. nie był administratorem nieruchomości położonej przy ul. (...), a jedynie pracownikiem Zarządu Lokali Miejskich w Ł. rozpatrującym wniosek powódki. W tym celu zlecił przeprowadzenie wywiadu środowiskowego B. M.. Osobiście nigdy nie był w przedmiotowym lokalu i nie badał kto w nim mieszka. Z kolei B. M. nie potrafiła w pełni przypomnieć sobie szczegółów z przeprowadzonych czynności, przyznała wprost, że nie wchodziła do przedmiotowego lokalu, zaś obserwacje przez nią poczynione dotyczą jedynie godzin przedpołudniowych, zaś nie posiada wiedzy kto mieszka w przedmiotowym lokalu przez resztę dnia, nie potrafiła z całą pewnością potwierdzić, że powódka nie mieszkała w przedmiotowym lokalu w chwili śmierci A. G., nie pamiętała również jakiej odpowiedzi udzieliła sąsiadka A. S. rozpytana przez nią na okoliczność zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż powódka przed jak i chwili śmierci najemcy mieszkała wraz z dziećmi w spornym lokalu, który traktuje jako swoje centrum życiowe. Tam koncentrowała się aktywność życiowa powódki, tam posiadała ona swoje rzeczy osobiste. K. G. (1) była widywana w przedmiotowym lokalu jak i poza nim, kiedy wracała z zakupami czy spędzała czas z dziećmi na pobliskim placu zabaw. Powódka korzystała z usług pobliskich placówek medycznych a także na adres spornego lokalu były doręczane skierowane do niej przesyłki pocztowe. W konsekwencji zgodnie z art. 691 k.c. powódka wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po swoim zmarłym ojcu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powódka wygrała sprawę w całości, a zatem strona pozwana zobowiązana jest do zwrotu na jej rzecz kosztów procesu w kwocie 994 zł, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 77 zł, koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U. 2015, poz. 1804 ze zm.) w kwocie 900 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Z powyższych względów orzeczono, jak w sentencji.