

Sygn. akt I C 590/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: stażysta Agnieszka Kostrzewa

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2017 roku w Łodzi

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Miastu Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu:

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 360 złotych (trzysta sześćdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 590/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 października 2016 roku, powód M. K. reprezentowany przez fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu położonego przy ulicy (...) w Ł..

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że matka powoda była najemcą przedmiotowego lokalu i zmarła w dniu 13 maja 2016 roku. Strona pozwana odmówiła powodowi wstąpienia w stosunek najmu.

/pozew k. 2-3/

W odpowiedzi na pozew pozwany Miasto – Ł. Zarząd Lokali Miejskich wniósł o oddalenie powództwa oraz o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniesiono, że z ustaleń pozwanego wynika, że powód nie zamieszkiwał z matką w chwili jej śmierci.

/odpowiedź na pozew k. 22-23/

Do zamknięcia rozprawy strony pozostały przy swoich stanowiskach.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Decyzją o opróżnieniu lokalu i przydziale lokalu zamiennego z dnia 2 października 1987 roku przyznano G. K. - jako lokal zamienny - lokal nr (...) przy ulicy (...) w Ł.. Do zajmowania lokalu uprawnieni byli także: syn M. K. urodzony w (...) roku i córka M. G. urodzona w (...) roku.

/decyzja k. 12/

W dniu 1 lutego 1995 roku G. K. zawarła z Gminą Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni użytkowej 42,15 m<sup>2</sup>. W chwili zawarcia umowy powód był osobą pełnoletnią zamieszkującą z matką i zobowiązaną razem z nią solidarnie do zapłaty czynszu i opłat.

Aneks z dnia 1 stycznia 2009 roku określono, że przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni 33,29 m<sup>2</sup>. Opłaty za lokal naliczane miały być za jedną osobę.

/umowa k. 7-10, aneks k. 11/

G. K. zmarła w dniu 13 maja 2016 roku.

/kopia aktu zgonu k. 13/

We wniosku o oddanie lokalu w najem M. K. wskazał, że w przedmiotowym lokalu mieszka wraz z synem.

Jak się syn urodził, to mieszkał krótko z powodem na ul. (...). Po śmierci mamy nie mieszkał z powodem w lokalu przy ulicy (...).

/wniosek k. 36-37, przesłuchanie powoda protokół k. 38-47/

Pismem z dnia 12 września 2016 roku Zarząd Lokali Miejskich odmówił powodowi przyznania tytułu prawnego do lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł., uzasadniając odmowę brakiem przesłanek z art. 691 kc.

/pismo k. 14/

Powód ma żonę i dziecko, którzy zamieszkują z rodzicami żony na ul. (...). Ze względów finansowych 5 lat temu powód wyjechał do pracy do Niemiec. Wcześniej z żoną mieszkał na ul. (...). W Niemczech powód pracuje w zakładach mięsnych. Do Polski przyjeżdża raz w miesiącu i spotyka się wtedy z dzieckiem. Wyjeżdża z Niemiec o godz. 14.00 w sobotę, jest w Ł. o godz. 23.00 i w poniedziałek rano wraca.

Jak powód przyjeżdżał raz w miesiącu, to sypiał w lokalu przy (...). Z matką powoda nikt inny nie mieszkał przed jej śmiercią.

Część rzeczy osobistych powód ma w lokalu na(...) a część w samochodzie. Powód nie nocuje u rodziców żony, bo tam nie ma miejsca. Dziecko powoda ma 12 lat. Jak powód przyjeżdżał do Polski i nocował w lokalu na ulicy (...), to jego mama prała mu i gotowała. Powód robił zakupy, spał w pokoiku, a jego mama w drugim pokoju. Odwiedzali ich znajomi i sąsiedzi. Powód dawał mamie pieniądze na opłacanie lokalu co miesiąc.

/przesłuchanie powoda protokół k. 38-47/

B. W. jest bratem ciotecznym powoda. Odkąd powód zawarł małżeństwo, to B. W. widuje go 3-4 razy w roku. Jak powód zawarł małżeństwo, to B. W. odwiedzał go w lokalu przy ulicy (...). Powód bowiem na początku po ślubie mieszkał tam z żoną i synem. Jak powód wyjechał do Niemiec, to jego żona z dzieckiem zamieszkała u jej rodziców.

W ciągu ostatnich 5 lat B. W. czasem widywał się z powodem w lokalu na ulicy (...), ale też w innych okolicznościach i miejscach. Powód miał jakieś swoje rzeczy osobiste w pokoju przy ul. (...).

/zeznania świadka B. W. protokół k. 38-47/

B. P. (1) mieszka w tej samej klatce co matka powoda i on, tylko na parterze.

Odkąd powód wyjechał do pracy, to bywał w Polsce raz na miesiąc, raz na dwa miesiące. B. P. (1) widywała go czasem, gdy odwiedzała G. K., swoją koleżankę. Powód przyjeżdżał na weekendy, czasami trochę dłużej zostawał. Powód nocował na (...), gdy przyjeżdżał. Powód w mieszkaniu na (...) miał jakieś swoje rzeczy osobiste, robił zakupy.

/zeznania świadka B. P. (1) protokół k. 38-47/

J. M. przed śmiercią G. K. często bywała u niej. Raz w miesiącu powód

przyjeżdżał na weekendy. J. M. i G. K. przeważnie spotykały się wieczorem, powód wówczas je zostawiał i szedł spać do siebie. W tym mieszkaniu jest jeden główny pokój, a po bokach są 2 małe pokoiki w zadaszeniach. On szedł spać do jednego z tych pokoików. Ostatni raz taka sytuacja miała miejsce w kwietniu lub maju 2016 roku.

G. K. bardzo często się skarżyła, że rzeczy powoda są porozrzucane po mieszkaniu. Taka sytuacja miała miejsce w 2016 roku, przed jej śmiercią. Bardzo często, jak J. M. spotkała koleżankę na klatce schodowej, to mówiła, że jadą z powodem po zakupy.

Powód i jego mama chcieli przeprowadzić remont generalny w lokalu. Zaczęli od wymiany drzwi. Te drzwi wymienił powód z B. W. jeszcze za życia matki.

/zeznania świadka J. M. protokół k. 38-47/

A. D. pracowała jako administrator nieruchomości na S. w rejonie obsługi najemców numer(...)dziś jest to rejon numer (...) Ulica (...) wchodziła w skład tego rejonu. Do jej obowiązków należało zweryfikowanie czy powód mieszkał pod adresem (...)Weryfikowała to wywiadem środowiskowym po śmierci G. K..

Przeprowadzenie wywiadu wygląda w ten sposób, że administrator udaje się na teren nieruchomości i wypytuje najbliższych sąsiadów.

Wiosną lub latem 2016 roku A. D. udała się tam gdzie mieszkała G. K.. Była tam 2 razy. Za pierwszym razem nie spotkała nikogo z sąsiadów. Nie próbowała dzwonić ani pukać do mieszkania gdzie mieszkała G. K.. Wszystkie opłaty w tym lokalu były ponoszone za jedną osobę i przez to rozumiała, że mieszkała tam tylko najemczyni. Zgłoszona do rozliczeń mediów w tym lokalu była tylko jedna osoba. Tak było od początku najmu.

Potem A. D. udała na tę posesję drugi raz po około tygodniu. Wtedy spotkała sąsiadkę z góry. Ta sąsiadka powiedziała jej, że pani G. mieszkała sama. Jeśli chodzi o powoda, to ta sąsiadka powiedziała, że przychodził tam od czasu do czasu. Twierdziła, że tam nie mieszka, tylko przyjeżdża od czasu do czasu.

A. D. rozmawiała też z mężczyzną z dołu. Ten mężczyzna powiedział, że w ogóle nie kojarzy powoda, że w ogóle tu nikogo nie widuje.

Wywiad był przeprowadzany w związku z tym, że zmarł główny najemca, a powód wystąpił o przydział tego lokalu.

Trzecią osobę z którą A. D. rozmawiała mogła spotkać na klatce schodowej.

Żaden z sąsiadów nie chciał sporządzić pisemnego oświadczenia na potrzeby wywiadu.

/zeznania świadka A. D. k. 43, płyta k. 47, wnioski o przeprowadzenie wywiadu k. 27, karta lokalu k. 28/

S. J. jest Administratorem Zarządu Lokali Miejskich od listopada 2016 roku. Od wydziału radców prawnych Zarządu Lokali Miejskich dostała polecenie przeprowadzenia wywiadu środowiskowego i ustalenia czy powód mieszka na ulicy (...) i czy mieszkał do czasu śmierci swojej matki. S. J. udała się na posesję, dzwoniła do sąsiadów.

S. J. otrzymała pisemne oświadczenie lokatorów z mieszkania numer (...) przy(...)- M. W., który oświadczył, że widywał dosyć często powoda, że zamieszkiwał on w lokalu - bez określenia czasu kiedy to miało miejsce. Drugie oświadczenie

S. J. otrzymała od lokatorki z mieszkania numer (...) - S. K., która oświadczyła, że widywała powoda przychodzącego do tego lokalu, ale nie była w stanie sprecyzować kiedy to było.

Żadna z tych sposób, absolutnie nie potwierdziła faktu zamieszkiwania powoda w przedmiotowym lokalu na chwilę śmierci matki.

/zeznania S. J. k. 44, płyta k. 47/

Powód nie utrzymuje kontaktów sąsiedzkich z sąsiadką K., bo ona miała pretensje o hałas . Pani K. mieszka pod lokalem numer (...). Takie zdarzenia miały miejsce przed 2004 rokiem.

/przesłuchanie powoda protokół k. 38-46, płyta k. 47/

W ocenie Sądu stan faktyczny sprawy był bezsporny, zaś spór koncentrował się tylko i wyłącznie na kwestiach prawnych, a zatem na tym czy spełnione zostały - w przedstawionych okolicznościach faktycznych - przesłanki z art. 691 par 1 i 2 kc. Sporna bowiem była jedynie kwestia „stałego zamieszkiwania” powoda z najemcą (matką) w chwili jej śmierci. To „stałe zamieszkiwanie” musi być jednak rozumiane w kontekście art. 691 kc, a nie w znaczeniu potocznym. Sąd na podstawie zeznań świadków B. W., B. P. (2) i J. M., a także na podstawie przesłuchania powoda ustalił, że jego związek z lokalem , w którym mieszkała matka, polegał na tym, że średnio raz w miesiącu lub rzadziej , nocował w nim przez dwie noce i że miał w tym lokalu jakieś swoje rzeczy osobiste, skoro jak sam twierdził , pozostałą część tych rzeczy na stałe przechowywał też w swoim samochodzie.

Sądowi pozostawało ocenić czy taki stan faktyczny pozwala na przyjęcie, że powód stałe zamieszkiwał z matką przed jej śmiercią. Przedmiotowa kwestia omówiona zostanie poniżej.

Na ostatnim terminie rozprawy Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej jako spóźnione. Zdaniem Sądu nie było przeszkód, aby przedmiotowe osobowe wnioski dowodowe strona pozwana sformułowała w odpowiedzi na pozew, skoro S. J. jak zeznała przygotowywała swój wywiad środowiskowy na potrzeby tej sprawy i sama została powołana na świadka, to nie było przeszkód, ażeby powołać także dowód z zeznań sąsiadów.

Uwzględnienie wniosków strony pozwanej spowodowałoby nadto konieczność odroczenia rozprawy, a zdaniem Sądu przedstawiony materiał dowodowy dawał podstawę do rozstrzygnięcia sporu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 691 par 1 i 2 KC 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 (par. 1) . Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stałe zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (par. 2).

Powód jest synem G. K. , a zatem spełnia przesłankę z par. 1.

Do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, oprócz należenia do kręgu osób wskazanych w art. 691 § 1 KC, konieczne jest stałe zamieszkiwanie z najemcą w chwili jego śmierci. Stałe zamieszkiwanie polega na tym, że w zajmowanym lokalu znajduje się centrum życiowe danej osoby (w szczególności K. Pietrzykowski, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. II, art. 691 KC, Nb 16, s. 521; A. Doliwa, Najem lokali, art. 691 KC, Nb 12, s. 154; P. Rola, Problematyka prawna, s. 14; M. Nazar, Nabycie prawa, s. 169; F. Zoll, Najem lokali, s. 123; G. Matusik, Wstąpienie, s. 18). Pojęcie stałego zamieszkania wyjaśniano w judykaturze. Trafne i reprezentatywne, również w obecnym stanie prawnym, pozostaje stanowisko SN zaprezentowane w wyr. z 6.5.1980 r. (III CRN 61/80, Legalis), w którym wskazano, że przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu na podstawie art. 691 KC, 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.

Oplacanie rachunków związanych z lokalem mieszkalnym za najemcę lub też brak partycypowania w opłatach za lokal samo przez się również o niczym nie przesądza. Nie ma zatem znaczeni okoliczność, że powód przekazywał matce jakieś pieniądze na opłaty za lokal.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy ocenić należało czy fakt, że powód spędzał w przedmiotowym lokalu (...) noce w ciągu miesiąca jak przyjeżdżał do kraju, stanowi o jego zamieszkiwaniu na stałe z matką przed jej śmiercią w rozumieniu art. 691 kc.

W ocenie Sądu ustalenia faktyczne w tej sprawie nie pozwalają na taką konstatację. Przede wszystkim Sąd wziął pod uwagę fakt, że powód przed około 5 laty wyjechał do Niemiec w poszukiwaniu pracy i od 5 lat to w Niemczech powód stale przebywa, co oznacza, że tam ma pracę, mieszkanie, tam koncentruje się jego aktywność życiowa. Tam na terenie Niemiec powód ma też z pewnością najpotrzebniejsze rzeczy osobiste, które konieczne mu są w codziennym funkcjonowaniu. Fakt przyjazdów raz w miesiącu do Ł. i nocowanie u matki nie stanowi o tym, że to w Ł. przy ulicy (...) skupia się życie osobiste i działalność powoda. Pobyty powoda u matki nawet raz w miesiącu traktować trzeba jako jedynie składanie odwiedzin w ramach stosunków rodzinnych, a nie jako stałe zamieszkiwanie. Nie zmienia takich ustaleń okoliczność, że powód tam nocował i ma w lokalu przy Szczytowej część rzeczy osobistych. Powód sam wyraźnie podkreślił, że to tylko „część” jego rzeczy, bo pozostała część jest w samochodzie – właśnie dlatego, że powód stale nie mieszka przy ulicy (...) w Ł., a jedynie tu sporadycznie przebywa. Nie zmienia takich ustaleń także okoliczność, że powód ma w Ł. syna i żonę, których odwiedza jak przyjeżdża. Mieszkają oni bowiem w innym lokalu i kontakty z nimi także sprowadzają się do odwiedzin, co także podkreśla tymczasowość i krótkotrwałość pobytów powoda w lokalu przy Szczytowej.

Reasumując, na podstawie dokonanych ustaleń faktycznych Sąd uznał, że przesłanka „stałego zamieszkiwania” z najemcą przed jej śmiercią nie została spełniona i powództwo oddalił.

Powód przegrał sprawę w całości i dlatego Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego koszty procesu w postaci zwrotu kosztów zastępstwa procesowego - 360 złotych – zgodnie ze stawkami obowiązującymi na dzień wniesienia pozwu (12.10.2016 roku) wynikającymi Rozporządzenia MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI W SPRAWIE OPŁAT ZA CZYNNOSCI RADCÓW PRAWNYCH z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zmianami).