

Sygn. akt II C 513/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział II Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca : SSR A. M.

Protokolant : staż. W. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2017 roku w Łodzi na rozprawie sprawy

z powództwa **W. K. (1)**

przeciwko **Gminie Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich w Ł.**

o ustalenie

1. ustala, że W. K. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) po matce J. K. (1) zmarłej w dniu 11 maja 2016 roku.

2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 560,00 zł (pięćset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 513/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 25 lipca 2016 roku, skierowanym przeciwko Miastu Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich w Ł., W. K. (1) wniósł o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), po zmarłej, w dniu 11 maja 2016 roku, najemczynie – matce powoda – J. K. (1) oraz o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że mieszkał na stałe z matką począwszy od 2010 roku do jej śmierci, z którą prowadził wspólne gospodarstwo domowe (pozew k. 2 - 3).

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, wskazując, że powód nie udowodnił należycie przesłanek uzasadniających wstąpienie w stosunek najmu po zmarłej J. K. (1), podnosząc, iż przeprowadzony po śmierci najemczynie lokalu – na zlecenie pozwanego - wywiad środowiskowy nie wykazał w sposób jednoznaczny okoliczności zamieszkiwania powoda w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w Ł. przy ulicy (...) (pismo z dnia 27 października 2016 roku k. 63 – 65).

W toku dalszego postępowania strony pozostały przy dotychczasowych stanowiskach (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 27 marca 2017 roku czas elektroniczny 00:02:07 – 00:02:43, k. 92 - 95).

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:

J. K. (1) była najemczynią lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), składającego się z trzech pokoi z kuchnią. J. K. (1) zmarła dnia 11 maja 2016 roku. J. K. (1) miała dwóch synów: W. K. (2) oraz K. K. (okoliczność bezsporna).

Małżeństwo D. K. i W. K. (1) zostało rozwiązane przez rozwód (okoliczność bezsporna). Postanowieniem dnia 12 maja 2010 roku Sąd R. dla Ł. w Ł. dokonał podziału majątku wspólnego D. K. i W. K. (1), w ten sposób, ze spółdzielcze

lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z wkładem mieszkaniowym przyznał na wyłączną własność D. K., ze splatą na rzecz W. K. (1) (okoliczność bezsporna, a nadto kopia postanowienia z dnia 12 maja 2010 roku k. 12 – 12v). W 2010 roku W. K. (2) za zgodą matki zamieszkał wraz z nią w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ulicy (...), przewożąc do tego mieszkania wszystkie swoje rzeczy. Powód zajął pokój znajdujący się po prawej stronie od wejścia do mieszkania, z kolei jego matka zajmowała pokój stołowy (zeznania świadka K. K. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 grudnia 2016 roku, czas elektroniczny 00:47:35 – 01:00:24 k. 86 – 87, zeznania świadka J. G. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 grudnia 2016 roku, czas elektroniczny 00:37:18-00:45:47 k. 85, zeznania powoda elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 marca 2017 roku czas elektroniczny 00:32:27 – 00:37:03 k. 95).

W. K. (1) zamieszkując wraz z J. K. (1) wspólnie prowadzili gospodarstwo domowe. Powód partycypował finansowo w kosztach utrzymania mieszkania, dokładał się do czynszu, opłat za media. Naprzemiennie z matką robił zakupy żywnościowe (zeznania świadka K. K. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 grudnia 2016 roku, czas elektroniczny 00:47:35 – 01:00:24 k. 86 – 87, zeznania powoda elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 marca 2017 roku czas elektroniczny 00:32:27 – 00:37:03 k. 95). Od momentu przeprowadzki do J. K. (1), lokal mieszkalny numer (...), położony w Ł. przy ulicy (...) stał się centrum życiowym powoda, którym pozostaje do chwili obecnej. Powód nie posiada meldunku, jednakże przed wszystkimi instytucjami jako swój adres do korespondencji podawał ul. (...) w Ł. (zeznania powoda elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 marca 2017 roku czas elektroniczny 00:32:27 – 00:37:03 k. 95). Na powyższy adres jest kierowana korespondencja dla powoda (decyzja k. 77 – 78). Powód aktualnie jest widywany przez sąsiadów zamieszkujących przy ulicy (...), był również, z taką samą częstotliwością, widywany przed dniem 11 maja 2016 roku (zeznania świadka B. W. elektroniczny protokół z dnia 21 grudnia 2016 roku, czas elektroniczny 00:10:41 – 00:15:57 k. 83, B. Ś. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 marca 2017 roku czas elektroniczny 00:05:40 – 00:12:01, k. 93, K. W. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 marca 2017 roku, czas elektroniczny 00:23:41 – 00:30:36 k. 94). Mieszkańcy budynku przy ulicy (...) traktują powoda jako swojego sąsiada, mieszkańca lokalu numer (...) (zeznania świadka B. W. elektroniczny protokół z dnia 21 grudnia 2016 roku, czas elektroniczny 00:10:41 – 00:15:57 k. 83, K. W. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 marca 2017 roku, czas elektroniczny 00:23:41 – 00:30:36 k. 94).

Powód jest zarejestrowany w Powiatowym Urzędzie Pracy jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku (okoliczność bezsporna).

W. K. (1) utrzymuje się z pracy na roli oraz dotacji, które w związku z tą pracą otrzymuje z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (decyzja k. 77 – 78, zeznania powoda elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 marca 2017 roku czas elektroniczny 00:32:27 – 00:37:03 k. 95). Powód obrabia grunty rolne położone we wsi W. gmina P., które są własnością jego brata K. K., nadto powód uprawnia ziemię położoną w miejscowości J. K. (2) w gminie P., która jest jego własnością. W tym celu powód wyjeżdża do pracy do wyżej wskazanych miejscowości. W zależności od pory roku i ilości pracy na roli powód przebywa kilka dni poza Ł.. W okresie zimowym W. K. (1) tylko dogląda nieruchomości rolnych, co wiąże się z jednodniowym wyjazdem, zawsze powraca na noc do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) numer 24. Na terenie nieruchomości rolnej powoda jest posadowiony budynek mieszkalny, który nie nadaje się do zamieszkania, zawalił się tam dach, budynek nadaje się do rozbórki. W sytuacji gdy powód wyjeżdża na kilka dni poza Ł., do pracy, korzysta z domu letniskowego swojego brata (zeznania świadka K. K. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 grudnia 2016 roku, czas elektroniczny 00:47:35 – 01:00:24 k. 86 – 87, zeznania powoda elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 marca 2017 roku czas elektroniczny 00:32:27 – 00:37:03 k. 95).

Pismem z dnia 13 lipca 2016 roku strona pozwana odmówiła W. K. (1) wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) z uwagi na fakt, że przeprowadzony na jej zlecenie wywiad środowiskowy nie potwierdzający fakt stałego zamieszkiwania powoda z matką do chili jej śmierci (kopia pisma z dnia 13 lipca 2016 roku k. 11) .

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów w postaci zeznań świadków, przesłuchania powoda, którym Sąd w pełni dał wiarę, a także złożonych do akt sprawy dokumentów oraz ich kserokopii, które z kolei Sąd ocenił przez pryzmat art. 308 k.p.c.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka K. P., w tym zakresie w jakim świadek zeznała, iż przed latem 2016 roku powód tylko odwiedzał swoją matkę zamieszkujejącą w mieszkaniu numer (...), przy ulicy (...) w Ł.. Przywołane depozycje pozostają w oczywistej sprzeczności z zeznaniami świadków: K. K., J. G., B. W. oraz zeznaniami powoda, którym Sąd przypisał przymiot wiarygodności i na podstawie których to ustalili, iż powód poczynając od 2010 roku, kiedy doszło do zakończenia postępowania sądowego dotyczącego podziału majątku powoda z jego byłą żoną, powód zamieszkał wraz ze swoją matką w Ł. przy ulicy (...) w mieszkaniu o numerze (...), gdzie to przeniósł wszystkie swoje rzeczy. Nadto uwadze Sądu nie umknęła ta okoliczność, iż świadek K. P. zajmuje się wychowywaniem małego dziecka, przez co większość czasu przebywa w domu, tak też było przed latem 2016 roku, kiedy, z uwagi na pore roku rzadko opuszczała swoje mieszkanie, a tym samym miała mniejsze szanse na spotkanie się z powodem i zaobserwowanie czy jest on osobą zamieszkujejącą lokal numer (...) czy też tylko osobą odwiedzającą mieszkańców tego lokalu.

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i jako takie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód wnosil o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), po zmarłej majemczynie – jego matce J. K. (1).

W pierwszej kolejności zważyć należy, że normy polskiego prawa cywilnego, poza kilkoma wyjątkami, w zasadzie nie dają podstawy do konstruowania żądania w postaci ustalenia stosunku prawnego lub prawa. Taką normą ogólną, mającą w swej podstawowej treści sens materialnoprawny, choć umieszczoną w kodeksie postępowania cywilnego, jest art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W świetle powołanego przepisu, interes prawny stanowi przesłankę merytoryczną powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa. Decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje bądź nie istnieje. Drugą przesłanką merytoryczną takiego powództwa jest wykazanie przez powoda prawdziwości jego twierdzeń o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje czy też nie istnieje. Powszechnie przyjmuje się, iż interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy z obiektywnego punktu widzenia istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, która może zostać usunięta na skutek wydania wyroku przez sąd.

Przykładem powództwa o ustalenie opartego na art. 189 k.p.c. jest powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu. Orzeczenie w tym przedmiocie ma charakter deklaracyjny – wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, z chwilą zgonu najemcy. Orzeczenie sądu w tych sytuacjach stanowi jedynie potwierdzenie tego faktu. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 5 lipca 2002 roku zasadność powództwa podlega badaniu na podstawie przepisów obowiązujących w dacie zgonu najemcy (sygn. akt III CZP 36/02, opubl. OSNC z 2003 roku, Nr 4, poz. 45).

Stosownie do treści art. 691 § 1 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. Zgodnie z § 2 art. 691 k.c., osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Natomiast, w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (§ 3 art. 691 k.c.). Przytoczonych przepisów nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego (art. 691 § 5 k.c.).

W doktrynie i orzecznictwie powszechnie reprezentowany jest pogląd, że powód, który wnosi o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. powinien wykazać także istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189

k.p.c., a więc wykazać, że powstała taka sytuacja prawna, w której doszło do wątpliwości, czy przysługuje mu przymiot najemcy danego lokalu (wynikający z art. 691 k.c.), czy też nie i dlatego konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez sąd w wyroku (tak m.in. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 1996 roku, III CZP 115/96, OSNC 1997 rok, nr 4, poz.35). Powszechnie przyjmuje się, iż żądanie ustalenia wstąpienia w stosunek najmu jako roszczenie procesowe nie ulega przedawnieniu (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2002 roku, (...) 527/00, OSNC 2002 rok, nr 12, poz.159).

Katalog uprawnionych wskazany w przepisie art. 691 k.c. jest zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne, nie dające możliwości dalszej interpretacji. Nie jest możliwa wykładnia rozszerzająca w tym zakresie.

Przesłanką pozytywną zastosowania powołanej regulacji jest także stałe zamieszkiwanie z najemcą w przedmiotowym lokalu w chwili jego śmierci. Pojęcie „stałego zamieszkiwania” zostało sprecyzowane w judykaturze jako zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i w tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy (tak wyrok SN z dnia 6 maja 1980 roku, sygn. akt III CRN 61/80, opubl. Monitor Prawniczy z 1994 r., Nr 9, poz. 273). Mieszkanie to stanowić musi miejsce ześrodkowania jej życiowej działalności, centrum jej spraw życiowych, przy czym stan ten musi trwać do chwili śmierci najemcy (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 marca 1981 roku, III CRN 30/81, Monitor Prawniczy 1994 roku, nr 9, poz. 273, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 stycznia 1981 roku, III CRN 314/80, OSNC 1981 rok, nr 6, poz.119, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 października 1980 roku, III CRN 230/80, Monitor Prawniczy 1994 rok, nr 9, poz. 273, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 1980 roku, III CRN 61/80, Monitor Prawniczy 1994 rok, nr 9, poz. 273).

W myśl powołanego przepisu, nie są wymagane obecnie żadne inne warunki wstąpienia w stosunek najmu, w szczególności konieczność sprawowania opieki nad najemcą, czy zameldowania w lokalu.

T. powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że wszystkie przesłanki wstąpienia w stosunek najmu zostały spełnione. Powód wykazał, że posiada interes prawny w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce, gdyż strona pozwana poinformowała go o braku podstaw do wydania pozytywnej decyzji dotyczącej ustalenia jego wstąpienia w stosunek najmu po matce – na dowód czego została przedłożona do akt sprawy kopia pisma pozwanego z dnia 13 lipca 2016 roku, a nadto wynika to ze stanowiska procesowego strony pozwanej.

Poza sporem jest fakt, że powód jest synem J. K. (1), która była najemczynią spornego lokalu do dnia śmierci to jest do dnia 11 maja 2016 roku.

Powód udowodnił także fakt stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili jej śmierci. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż przedmiotowy lokal stanowił centrum życiowe powoda, w którym posiadał swoje rzeczy osobiste, miał swój pokój. Oceny tej nie może zmieniać charakter pracy powoda i fakt, iż przebywał on poza miejscem zamieszkania, szczególnie w okresie wiosenno – letnim kiedy jest największa intensywność prac rolnych, które stanowią jedyne źródło utrzymania W. K. (1). Zważyć także należy, że powód zawsze, po wykonaniu prac polowych wracał do mieszkania zajmowanego wraz z matką, z którą prowadził wspólne gospodarstwo domowe, partycypując w comiesięcznych opłatach związanych z utrzymaniem mieszkania oraz naprzemiennie z matką kupując artykuły żywnościowe. Powód zamieszkiwał w lokalu numer (...) przy ulicy (...) z zamiarem stałego pobytu. Ten adres wskazywał jako adres zamieszkania i adres do korespondencji wszystkim instytucjom. W mieszkaniu tym skupiało i skupia się jego życie osobiste. W. K. (1) nadal zamieszkuje w tym lokalu i chce w nim pozostać. Nie posiada innego centrum życiowego. Nadto powód jest postrzegany przez osoby zamieszkujące przy ulicy (...) w Ł. jako sąsiad, z którym widują się o różnych porach dnia na klatce schodowej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 189 k.p.c. ustalił, iż W. K. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), po matce J. K. (1), zmarłej w dniu 11 maja 2016 roku.

Na marginesie rozważań zasygnalizować należy, iż w ocenie Sądu orzekającego w sprawie, nawet gdyby powód, co nie zostało udowodnione w toku przedmiotowego postępowania, posiadał tytuł prawny do innego lokalu czy też

nieruchomość na której to miałby realną możliwość zamieszkania, to nie byłaby to okoliczność wyłączająca ustalenie, iż wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) numer 24, bowiem przywołany i szeroko analizowany przepis art. 691 k.c nie zawiera w sobie takiego wyłączenia jak chociażby art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz. U. Nr 71, poz 733).

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98§1 k.p.c., zasądzając od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 560,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty te złożyła się opłata sądowa od pozwu w wysokości 200,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalone na kwotę 360,00 zł w oparciu o §2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.