

Sygn. akt I C 290/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2015r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Tomasz Makaruk

Protokolant Danuta Sawicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 września 2015r.

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko Z. (...) w Z.

o ustalenie

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda A. S. na rzecz pozwanego Z. (...) w Z. kwotę 197,00 (sto dziewięćdziesiąt siedem i 00/100) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 290/15

UZASADNIENIE

Powód A. S. wystąpił z pozwem przeciwko Z. (...) w Z., w którym wniósł o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) po zmarłym w dniu 25 maja 2015 r. dziadku W. O., który był najemcą tego lokalu. W uzasadnieniu wskazał, że prowadził wspólne gospodarstwo domowe z dziadkiem, opiekował się nim, razem z nim zamieszkiwał w tym mieszkaniu, w którym przeprowadził także kosztowny remont.

Pozwany Z. (...) w Z. wniósł o oddalenie powództwa wskazując, że powód nie jest osobą uprawnioną do wstąpienia w stosunek najmu. Ponadto powód mimo zameldowania w Z. przy ul. (...) faktycznie nie zamieszkiwał tam w dniu śmierci najemcy.

Sąd Rejonowy w Zambrowie ustalił i zważył, co następuje:

Od 2014 roku A. S. zamieszkiwał wraz z dziadkiem W. O. w lokalu o pow. ok. 60 m², składającym się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, położonym w Z. przy ul. (...). Najemcą tego lokalu był W. O., który zmarł 25 maja 2015 r. Od 23 stycznia 2012 r. w mieszkaniu tym oprócz najemcy i jego żony zameldowany był także A. S., który wcześniej zameldowany był i zamieszkiwał u matki D. S. w Z. przy ul. (...).

W. O., w chwili śmierci miał 79 lat i od 12 października 2012 r. był wdowcem. Chorował na cukrzycę, miażdżycę i miał depresję. Opiekę nad nim sprawowała głównie córka D. S.. Pomagał jej syn A., który czasami robił zakupy, gotował. Pomoc świadczyli także sąsiedzi, którzy zmieniali żarówki, wieszali firanki, a w razie potrzeby robili zastrzyki.

A. S. od kilku lat zatrudniony jest w fabryce okien w L., gdzie praca odbywa się w systemie zmianowym po 12 godzin. Otrzymuje wynagrodzenie za pracę w wysokości ok. 2.500 zł netto. Od grudnia 2014 roku do czerwca 2015 roku zrobił przerwę w pracy w celu sprawowania opieki nad dziadkiem.

Za życia dziadka to z jego emerytury w wysokości 1.800 złotych kupowane były pampersy, podkłady i opłacany był czynsz. A. S. ze swoich pieniędzy dokładała się do żywności i jak brakowało środków dziadkowi, to kupował leki i podkłady. Remont łazienki i odświeżenie ścian w mieszkaniu przy ul. (...) zostały przeprowadzone na koszt D. S..

D. S. pracuje zawodowo, a w stanowiącym jej własność mieszkaniu o powierzchni ok. 50 m², składającym się z 3 pokoi, zamieszkuje sama.

Powyższy stan faktyczny był Sąd ustalił w oparciu o: częściowo zeznania powoda A. S. (k. 23 v. -24, 25), zeznania świadków: W. M. (k. 24-24v.) oraz D. S. (k. 24v.), wydruki z systemu PESEL-SAD dot. A. S. (k. 19-20) oraz W. O. (k. 21-22).

Zgodnie z art. 691 § 1 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. (§ 2) Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. (§ 3) W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

W ocenie Sądu powód nie należy z całą pewnością do pierwszej i drugiej grupy osób uprawnionych we wskazanym przepisie. Nie można też zakwalifikować go do trzeciej grupy, albowiem w myśl art. 132 krio „obowiązek alimentacyjny zobowiązanego w dalszej kolejności powstaje dopiero wtedy, gdy nie ma osoby zobowiązanej w bliższej kolejności albo gdy osoba ta nie jest w stanie uczynić zadość swemu obowiązkowi lub gdy uzyskanie od niej na czas potrzebnych uprawnionemu środków utrzymania jest niemożliwe lub połączone z nadmiernymi trudnościami”. Matka powoda, D. S., której obowiązek alimentacyjny wobec powoda wyprzedzał obowiązek zmarłego najemcy, jest osobą w sile wieku, pracującą zawodowo i posiadającą prawo własności dużego mieszkania, w którym zamieszkuje sama. Zatem ewentualną podstawą uwzględnienia powództwa mogłoby być jedynie zaliczenie powoda do ostatniej z grup osób wymienionych w art. 691 § 1 kc, a więc osób, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

Jednakże jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 maja 2002 r. w sprawie III CZP 26/02 (OSNC 2003/2/20) „wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa”. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy dokonał wykładni pojęcia „faktyczne wspólne pożycie” wskazując: „wykładnia logiczno-językowa oraz wykładnia systemowa świadczą jednoznacznie, iż użyty w art. 691 k.c. termin "faktyczne wspólne pożycie" oznacza tylko relację, która może istnieć pomiędzy osobami pozostającymi w stosunkach takich, jakie charakteryzują małżonków. Do kręgu osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy można więc zaliczyć, na tle tego przepisu, poza osobami należącymi do trzech pierwszych grup uprawnionych, tylko osobę która pozostawała z najemcą w stosunkach obejmujących również więź fizyczną, czyli jedynie jego konkubenta. Przy tak jednoznacznych wnioskach wykluczona jest korekta znaczenia określeń użytych w art. 691 k.c. w drodze wykładni celowościowej, tym bardziej, że argumenty celowościowe przytoczone przez Sąd Okręgowy są nieprzekonywujące. To, że w większości przypadków właścicielem lokali są gminy, w niczym nie zmienia konstytucyjnej zasady ochrony własności i ewentualnego ograniczania praw właściciela. Także w stosunku do gmin muszą istnieć wyraźne podstawy dla uznania za uzasadnione ograniczanie sfery władztwa, którą ustawodawca zastrzega dla właściciela. Sam fakt braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zstępного najemcy nie może zaś stanowić dostatecznego uzasadnienia dla ograniczania uprawnień właściciela lokalu”. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni podziela powyższe stanowisko, które wciąż jest aktualne i to pomimo rozszerzenia w orzecznictwie sądowym uprawnień do wstąpienia w stosunek najmu przez osoby tej samej płci - osoby te również musi obejmować więź fizyczna, co podkreślił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 listopada 2012 r. w sprawie III CZP 65/12 (OSNC 2013/5/57). Dlatego też, już chociażby z wyżej wskazanych powodów powództwo podlegało oddaleniu.

Dodatkowo wskazać należy, iż w ocenie Sądu, w świetle zeznań świadka W. M., budzi wątpliwości sam fakt pozostawania powoda w więzi gospodarczej ze swoim dziadkiem. Otóż świadek ten zeznał, że chodził do W. O. wymieniać żarówki i jak była taka potrzeba to wieszał firanki. Świadcowi za żarówki pieniądze zwracała córka

najemcy, a matka powoda D. S.. Ponadto wskazał on, iż remont w mieszkaniu również przeprowadziła D. S. i to ona przygotowywała posiłki dla W. O.. Ponadto żona świadka W. M. na prośbę D. S. chodziła podłączać kroplówki dziadkowi powoda. Świadek odwiedzał W. O., i to od niego wie, że to córka kupowała mu jedzenie, przygotowywała obiady, śniadania, zmieniała pampersy. D. S. codziennie odwiedzała ojca. Zeznania świadka zasługują na wiarę, albowiem był on najbliższym sąsiadem W. O. i skoro wykonywał u niego różne prace remontowe, to znaczy, że cieszył się jego zaufaniem.

Jeśli chodzi o zeznania świadka D. S., to należy do nich podejść z wyjątkową ostrożnością, albowiem co zrozumiałe, jest ona zainteresowana korzystnym rozstrzygnięciem dla swojego syna. Świadek potwierdziła, iż powód przeprowadził się do dziadka i pomagał w opiece nad nim. Posiłki choremu przygotowywała ona i powód, a nadto wymieniali się obowiązkami. Nie mniej jednak świadek nie podważyła wiarygodności zeznań świadka W. M., które w sposób oczywisty negują istnienie więzi gospodarczej między powodem o dziadkiem – oczywistym jest bowiem, że gdyby istniała taka więź to po pierwsze powód sam wymieniałby żarówki i wieszał firanki, a po drugie, gdyby nawet wyręczył go świadek, to on zwróciłby mu pieniądze. Powód z racji pokrewieństwa pomagał swojemu dziadkowi u schyłku jego życia, co z całą pewnością jest godne pochwały, ale mocą decyzji ustawodawcy, który zmienił brzmienie art. 691 kc, nie daje podstaw do ustalenia, że wstąpił on w stosunek najmu.

W ocenie Sądu, w świetle wiarygodnych zeznań świadka W. M., nie ma też żadnych podstaw do zastosowania w sprawie art. 5 kc – powód osiąga wysokie, jak na warunki (...), wynagrodzenie i jest w stanie wynająć sobie mieszkanie, gdyby nawet nie chciała go przyjąć z powrotem matka, która zamieszkuje sama w trzypokojowym mieszkaniu. Nadto remont, na który powołuje się powód, opłaciła D. S..

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 kpc. Zasądzono od powoda A. S. na rzecz pozwanego Z. (...) w Z. kwotę 197 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego ustalonego w oparciu o § 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.