

Sygn. akt I C 386/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Sylwia Pordzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 maja 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa **H. R. (1)**

**przeciwko Gminie G.**

**w sprawie ustalenie wstąpienia w stosunek najmu**

1. ustala, że powódka H. R. (1) wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G.przy ul. (...) w miejsce dotychczasowego najemcy J. N., zmarłego dnia 1 września 2014 roku;

2. zasądza od pozwanej Gminy G. na rzecz powódki H. R. (1) kwotę 337,00 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I C 386/15

## UZASADNIENIE

Powódka H. R. (1) reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła pozew przeciwko pozwanej Gminie G.o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G.przy ul. (...) w miejsce dotychczasowego najemcy tego lokalu J. N.zmarłego w dniu 01 września 2014r oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstw procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka stwierdziła , że w przedmiotowym lokalu zamieszkiwała wspólnie z J. N.od momentu zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu to jest od dnia 01.10.2012r do dnia jego śmierci i nadal mieszka w tym lokalu , jest tam też zameldowana na pobyt stały. Według stanowczego zapewnienia powódki prowadziła ona ze zmarłym wspólnie gospodarstwo domowe pozostając z najemca w faktycznie we wspólnym pożyciu. Związek ten miał charakter wieloletni , trwał ponad 25 lat. Pod koniec życia dotychczasowego najemcy w związku z pogorszeniem jego stanu zdrowia powódka także opiekowała się nim i prowadziła wspólny dom. W ocenie powódki dokonała ona nakładów na ten lokal , finansując zakup materiałów zużytych w czasie remontu. Ponadto ponosiła też koszty wspólnego życia z najemca w postaci kosztów ubezpieczenia samochodu będącego ich współwłasnością, kosztów abonamentu telewizyjnego , ubezpieczenia przedmiotowego lokalu i opłat czynszowych z tytułu najmu lokalu. Korespondencja urzędowa kierowana jest do powódki na adres lokalu przy ulicy (...)gdyż w tutaj znajduje się jej centrum życiowe. Wszystkie te fakty .zdaniem powódki przemawiają za za tym ,ze powódka wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym najemcy na podstawie art. 691k.c.. Jednocześnie powódka stwierdziła , że posiada interes prawny w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu .

W odpowiedzi na pozew, Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że podnoszona przez powódkę długoletnia więź jest wątpliwa bowiem J. N. nie wymienił jej w treści umowy najmu lokalu z dnia 15.10.2012r jako osoby uprawnionej do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu. Ponadto fakt zakupu materiałów służących do remontu lokalu, zadaniem pozwanej, świadczy jedynie o udzielonej przez powódkę pomocy najemcy jako osoby niepełnosprawnej, uprawnionej do zasiłku pielęgnacyjnego, a nie czynienia nakładów na lokal i ponoszenia przez nią kosztów remontu. Powódka nie przedstawiła także dowodów mogących wykazać jej zaangażowanie w prowadzone prace. W ocenie pozwanej powódka jest posiadaczem zależnym lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). stąd nie jest uprawniona do żądania ustalenia stosunek najmu lokalu. Pozwany powołując na orzecznictwo Sądu Najwyższego odnośnie instytucji konkubinatu zaprzeczył by związek powódki z najemcą nie miał przymiotu trwałości albowiem w latach 2003- 2012r mieszkali oni oddzielnie. Powódka w tym czasie była zameldowana w lokalu przy ulicy (...) w G. za najemca przy ulicy (...).

Na rozprawie w dniu 19 września 2013 roku strony podtrzymały dotychczasowe stanowisko w sprawie.

***Sąd na podstawie zgromadzonego w sprawie i ujawnionego w toku postępowania dowodowego ustalił następujący stan faktyczny.***

J. N. zawarł wraz z Gminą G. umowę najmu lokalu położonego w G. przy ulicy (...). W lokalu tym zamieszkał wraz z powódką H. R. (1) i prowadził wspólne gospodarstwo domowe do momentu swojej śmierci, która nastąpiła w dniu 01 września 2014r.

(umowa najmu k. 11, odpis skrócony aktu zgonu k-79)

Powódka poznała J. N. w roku 1995. W dniu 16 grudnia 2000r zawarli oni związek małżeński który trwał do momentu rozwiązania małżeństwa przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 23 maja 2007r (sprawa o sygn I RC 2297/06). W roku 2008 powódka ponownie rozpoczęła wspólne życie z J. N. a ich nieformalny związek należy określić jako konkubinaty. Zamieszkali wspólnie w mieszkaniu siostry J. N. przy ulicy (...) w G., a następnie w latach 2009-2012 w domku letniskowym. W czasie wspólnego zamieszkiwania wymienionych powyżej lokalach w tym w lokalu położonym przy ulicy (...) prowadzili oni wspólne gospodarstwo domowe, uczestniczyli w finansowaniu remontu lokalu, uiszczali opłaty z tytułu korzystania z lokalu, zawierali umowy w bieżących sprawach życia codziennego takich jak ubezpieczenie mieszkania i wspólnego samochodu, opłacali abonament telewizyjny. Powódka opiekowała się swoim partnerem chorującym neurologicznie na kleszczowe zapalenie mózgu. Przedmiotowy lokal był jej jedynym centrum życiowym w którym koncentrowała swoją aktywność życiową. W lokalu tym była zameldowana na pobyt stały od dnia 19.10.2012r. W tym czasie nie miała prawa do innego lokalu. Lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) którego była właścicielem powódka sprzedała na podstawie umowy najmu w dniu 17 czerwca 2003r.

Po śmierci dotychczasowego najemcy powódka nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu i opłaca koszty użytkowania lokalu. Powódka pisemnie zwróciła się do pozwanego o nawiązanie umowy najmu lokalu. W pisemnej odpowiedzi z dnia 31.12.2014r odmówiła nawiązania umowy najmu uznając, że na podstawie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego nie mieści się ona w kręgu osób objętych desygnatami art. 691 k.c.

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o materiał dowodowy ujawniony w toku postępowania dowodowego w a w szczególności dowody z dokumentów umowy sprzedaży z 17.06.2003r, wyroku Sadu Okręgowego w Gliwicach z dnia 23.05.2007r decyzji z dnia 18.12.2009r, odpisu skróconego aktu małżeństwa H. i J. N., umowy najmu lokalu z dnia 15.10.2012r., protokołu zdawczo-odbiorczego (k 13), faktury VAT z 31.07.2012r., umowy z dnia 12.06.2012r., skierowania z dnia 02.10.2012r. potwierdzenia zameldowania (k18) faktury VAT z 03.01.2014r umowy z dnia 21.12.2013r., decyzji z dnia 23.07.2013r., wniosku o zawarcie ubezpieczenia z 20.02.2014r., polisy ubezpieczeniowej, pism z dnia 0-8.02.2013r., 06.03.2013r., 17.06.2013r., 15.07.2014r., 02.10.2014r., 31.12.2014r. zaświadczenia z

rejestrze mieszkańców z dnia 14.04.2015r. oświadczenia J. N.. ( k 65) jak również na podstawie dowodu z zeznań powódki H. R. (1) oraz zeznań świadków I. C. (1), R. C., T. P., E. R. .

Zeznania powódki oraz świadków były szczegółowe, dokładne, spójne i znajdowały potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym. Podkreślić należy, iż świadek I. C. (2) to osoba obca dla powódki. Tym samym w ocenie Sądu nie miała ona interesu w przedstawieniu faktów w sposób korzystny dla powódki, a jednocześnie krzywdzący dla strony przeciwnej. Nadto świadek ten mieszka w G. przy ul. (...) zatem jako sąsiad bezsprzecznie miał możliwość poczynienia obserwacji odnośnie osób mieszkających w przedmiotowym lokalu wraz z najemcą.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako zasadne należało uwzględnić całości .

Powódka wносиła o ustalenie wstąpienia stosunek najmu po zmarłym J. N. na podstawie art. 691 k.c., wskazując, że jest osobą która ze zmarłym pozostawała we faktycznym pożyciu .

Zgodnie z art. 691 § 1 i 2 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. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż J. N. była najemcą lokalu mieszkalnego opisanego w pozwie.

Krąg osób, które wstępują na mocy art. 691 k.c. w stosunek najmu po śmierci najemcy został określony w sposób wyczerpujący. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że powódka pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z J. N.. Podkreślić należy, że ich związek był długotrwały bo trwał około 25 lat, a w latach 2000 do 2007 r osoby te pozostawały w związku małżeńskim.

Pojęcie wspólne pożycie jest używane w wielu aktach prawnych z różnych dziedzin a także doktrynie i judykaturze w związku z czym ma ugruntowaną konotację w odniesieniu do małżonków oraz osób odmiennej płci niebędących małżeństwem. Wspólne pożycie oznacza szczególnego rodzaju więź emocjonalną, fizyczna, cielesna i gospodarczą. Elementem subsydiarnym tego określenia jest także wspólne zamieszkiwanie niekonieczne dla trwania tej więzi ale jednoznacznie ją umacniające. Przyjmuje się, że w niektórych sytuacjach dla trwania tej więzi nie jest konieczne istnienie łączności cielesnej, zwłaszcza gdy sama więź emocjonalna jest szczególnie silna i zespalająca do tego stopnia, że zastępuje związki fizyczne lub kompensuje ich brak. Wniosek ten wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2012r sygn IIICZP 65/12 sad orzekający w niniejszej sprawie całkowicie podziela. Należy zgodzić się także z poglądem, że wobec braku w art 691 k.c. obostrzenia pojęcia „wspólne pożycie” określeniem małżeńskie co oznacza zerwanie powiązania tego pojęcia ze wzorcem pożycia w małżeństwie przepis art. 691 k.c. ma zastosowanie nie tylko do związków heteroseksualnych niepołączonych związkiem małżeńskim ale także do związków homoseksualnych, w których tworzą się takie same więzi jak między konkubentami. Wyroku z dnia 20 listopada 2009r sygn IIICZP 99/09 Sad Najwyższy stwierdził, że faktyczne wspólne pożycie, w rozumieniu art. 691 par 1k.c. oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. Przenosząc te rozważenia na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że powódkę H. R. (2) łączyła z najemcą lokalu J. N. więź emocjonalną, uczuciowa i gospodarcza. Powódka opiekowała się w chorobie swego partnera. Prowadziła i utrzymywała wspólny dom, razem prowadzili wspólne gospodarstwo domowe współdecydując o najważniejszych sprawach życia codziennego, wspólnie opłacając koszty korzystania z lokalu i remontów mieszkania. Byli współwłaścicielami samochodu z którego wspólnie korzystali. Powódka niemalże od momentu zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu była w nim zameldowana na pobyt stały. Tam koncentrowało się jej centrum życiowe, nie posiadała przy tym prawa do innego lokalu. Stale zamieszkiwała z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili jego śmierci i mieszka w tym lokalu w dalszym ciągu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalił wstąpienie powódki w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w miejsce dotychczasowego najemcy .

O obowiązku zwrotu kosztów procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy, na podstawie art. 98 k.p.c. Jej zastosowanie jest uzasadnione faktem, że żądanie powódki zostało oddalone w całości. Powódka wygrała spór w 100 %, a strona pozwana przegrała w 100 %. Powódka winna więc zwrócić stronie pozwanej koszty niezbędne poniesione w celu dochodzenia jej słusznych praw (art. 98 § 3 k.p.c.).

Koszty poniesione przez stronę pozwaną wyniosły i obejmowały 200,00 zł tytułem opłaty od pozwu , 120,00 koszty zastępstwa prawnego pozwanej wykonywanego przez radcę prawnego (§ 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) oraz 17zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa pełnomocnika .

SSR Grzegorz Korfanty