

Sygn. akt I C 565/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Anna Szner

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 października 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa L. M.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1. ustala, że powód L. M. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w miejsce dotychczasowego najemcy K. M., zmarłej dnia 13 lutego 2014 r.;
2. zasądza od pozwanej Gminy G. na rzecz powoda L. M. kwotę 697 zł (sześćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt. I C 565/16

UZASADNIENIE

Powód L. M. wniósł o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w miejsce dotychczasowej najemczynie K. M. oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie wskazał, że jest synem zmarłej w dniu 13 lutego 2014 roku K. M., która była najemczynią spornego lokalu. Powód podkreślił, że zamieszkiwał w tym lokalu wspólnie ze swoimi małoletnimi dziećmi oraz z najemczynią do chwili jej śmierci. Powód wyprowadził się do matki na czas trwania separacji faktycznej. W 2013 roku został złożony pozew rozwodowy, natomiast rozwód orzeczono wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2014 roku. Powód zwracał się do pozwanej o regulację prawną zajmowanego mieszkania. Jednak pozwana Gmina G. odmówiła powodowi uznania wstąpienia przez niego w stosunek najmu.

W odpowiedzi na pozew Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż powód nie spełnia żadnej z enumeratywnie wymienionych w art. 691 § 1 k.p.c. przesłanek pozwalających na wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Nadto, wskazała, iż podnoszona okoliczność zameldowania powoda w spornym lokalu nie ma znaczenia. Pozwana podniosła, że powód nie spełnia także przesłanek określonych w uchwale Nr XXII/723/2009 Rady Miejskiej, która może ewentualnie uwzględnić potrzeby wnuków pozostałych w lokalu po śmierci najemcy. Nadto, pozwana wskazała, iż powód posiada tytuł prawny do lokalu położonego w G. przy ulicy (...), w którym zaspokajał swoje potrzeby życiowe. Pozwana podała także, iż

opłaty z tytułu korzystania ze spornego lokalu były dokonywana za jedną osobę oraz że powód nie zgłosił zamieszkania w tymże lokalu.

Na rozprawie w dniu 27 lipca 2016 roku pełnomocnik powoda wskazał, iż w czasie trwania małżeństwa powoda umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) zawarła jedynie jego żona i ona sama przeprowadziła się do tego lokalu. Nadto, powód oświadczył, że przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w dacie wskazanej przez pozwanego jest niemożliwe, gdyż najemczyni lokalu zmarła dzień wcześniej.

Pismem procesowym z dnia 2 sierpnia 2016 roku pełnomocnik powoda doprecyzował uzasadnienie pozwu wskazując, że po zawarciu małżeństwa w 2005 roku powód wraz z żoną przez okres roku mieszkali w lokalu położonym w G. przy ulicy (...), następnie w mieszkaniu przy ulicy (...) w G.. Od 2006 roku powód na stałe mieszkał u swoich rodziców w G. przy ulicy (...), regularnie ponosząc koszty swojego utrzymania w tym lokalu. Nadto, powód podniósł, iż nie mógł zgłosić do zamieszkania synów, ponieważ nie posiada aktu najmu przedmiotowego lokalu, wobec tego są oni zameldowani w mieszkaniu byłej żony powoda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 marca 1999 roku pomiędzy S. M. a Gminą G. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). Zgodnie z tą umową osobami uprawnionymi do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu byli: S. M., K. M. oraz L. M.. W 2011 roku osobami zamieszkującymi przedmiotowy lokal były dodatkowo: B. M. (1), B. M. (2) oraz Ł. M.. L. M. od 13 kwietnia 1999 roku był zameldowany w lokalu przy ulicy (...) w G. na pobyt stały. Po śmierci S. M. głównym najemcą przedmiotowego lokalu została K. M..

/dowody: umowa najmu k. 46-49, oświadczenie (k. 50), zaświadczenie (k.8), zeznania powoda (k.93v)/

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Gliwicach rozwiązał małżeństwo B. M. (1) z L. M. zawarte przez nich w dniu 2 kwietnia 2005 roku w G.. Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach powierzył L. M. wykonywanie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi B. M. (2) i Ł. M., ograniczając wykonywanie władzy rodzicielskiej matce B. M. (1) do współdecydowania w istotnych sprawach dzieci oraz ustalił, iż miejscem zamieszkania małoletnich będzie każdorazowe miejsce zamieszkania ojca.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: wyrok z dnia 15.04.2015r. (k.7), postanowienie z dnia 20.01.2015r. (k.9)/

W dniu 4 grudnia 2013 roku B. M. (1) zawarła z Gminą G. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). Wobec orzeczenia rozwodu B. M. (1) i L. M. dokonano zmiany zawartej umowy w ten sposób, że w miejsce najemcy lokalu wpisano wyłącznie B. M. (1), a L. M. nie wymieniono pomiędzy osobami uprawnionymi do zajmowania tego lokalu. B. M. (1) umową z dnia 1 marca 2016 roku dokonała zamiany zajmowanego mieszkania na lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...). Umowy zawierane były wyłącznie przez B. M. (1).

/dowody: umowa najmu wraz z aneksem (k.83-86v), umowa najmu (k.62-63v), zeznania powoda (k.93)/

L. M. zwracał się do Gminy G. o regulację prawną zajmowanego mieszkania. Jednak pozwana Gmina G. odmówiła powodowi uznania wstąpienia przez niego w stosunek najmu.

/dowody: pismo z dnia 7.08.2014r. (k. 26), pismo z dnia 14.07.2014r. (k. 27)

L. M. uiszczał opłaty za media oraz korzystanie z przedmiotowego lokalu mieszkalnego

/dowody: potwierdzenia przelewów (k. 51-59)/

W chwili śmierci matki K. M., to jest w dniu 13 lutego 2014 roku, L. M. mieszkał z nią w lokalu mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...). Stan zamieszkania przez powoda w przedmiotowym lokalu trwał na trzy lub cztery lata przed śmiercią najemczyni lokalu i trwa nadal. W czasie wspólnego zamieszkiwania z K. M. w jednym z pokoi oraz w łazience znajdowały się rzeczy osobiste powoda. W przedpokoju stały męskie buty. W przedmiotowym lokalu widywano także

dzieci powoda – ich pobyt trwał od dwóch tygodni do miesiąca, a następnie dzieci przeprowadzały się do matki. Mieszkanie przy ulicy (...) stanowi centrum życiowe L. M.. Przez krótki okres czasu na początku trwania małżeństwa powoda, to jest w latach 2005-2006 mieszkał on ze swoją żoną w innym mieszkaniu. Od lipca 2014 roku w lokalu mieszkalnym przy ulicy (...) wraz z L. M. mieszkają jego synowie B. i Ł..

/dowody: odpis skrócony aktu zgonu (k.6), oświadczenie z dn. 14.02.2014r. (k. 36), zeznania świadka J. S. (k. 42v), zeznania świadka B. K. (k. 42v-43), zeznania świadka I. K. (k.92-92v), zeznania świadka A. F. (k.92v), zeznania powoda L. M. (k. 93)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo jako bezsporny, natomiast w pozostałym zakresie ustalenie to nastąpiło w oparciu o wymienione dowody z dokumentów oraz z zeznań świadków: J. S., B. K., I. K., A. F. oraz przesłuchania powoda L. M.. W ocenie Sądu zeznania świadków oraz powoda były spójne wewnętrznie, logiczne i wzajemnie zbieżne. Zeznania świadków, którzy byli sąsiadami tj. osobami neutralnymi wobec powoda, jednoznacznie wskazywały na fakt skoncentrowania centrum życiowego powoda w lokalu przy ulicy (...) oraz przebywania na stałe w tym lokalu do chwili śmierci K. M.. Zeznania powoda wzajemnie uzupełniają się zeznaniami świadków.

Zarówno treść dokumentów jak i ich autentyczność nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu, wobec czego Sąd ocenił dowody z w/w dokumentów jako w pełni wiarygodne.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka P. L. ponieważ pozostawały w sprzeczności z zeznaniami pozostałych świadków oraz powoda. Powód wskazał, iż nie miała miejsca zamiana mieszkań pomiędzy K. M. a rodziną L. M.. Powód podniósł, iż przy wskazanej przez świadka ulicy (...) nikt z rodziny powoda, ani też nikt z rodziny żony powoda nie miał żadnego lokalu.

Sąd pominął dowód z dokumentu wypowiedzenia warunków umowy o pracę K. M. albowiem nie ma on znaczenia dla sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako zasadne należało uwzględnić całości.

Powód wnosił o ustalenie wstąpienia stosunek najmu po zmarłej K. M. na podstawie art. 691 k.c., wskazując, że jest synem zmarłej i stale zamieszkiwał z nią do chwili jej śmierci.

Stosownie do treści przepisu 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, przy czym wymienione osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W świetle treści art. 691 k.c. wstąpienie w stosunek najmu następuje z mocy prawa, a orzeczenie sądu ma jedynie charakter deklaratoryjny.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż K. M. była najemcą lokalu mieszkalnego opisanego w pozwie.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie, że powód L. M. stale mieszkał wraz z matką K. M. w lokalu mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...), - co potwierdzały przedstawione przez powoda dokumenty oraz zeznania świadków. W spornym lokalu mieszkalnym powód od 1999 roku miał swoje centrum życiowe. Od tego czasu w lokalu tym nie mieszkał jedynie przez okres około półtora roku w latach 2005-2006, - co było związane z zawarciem małżeństwa i przeprowadzeniem się do mieszkania zajmowanego przez jego żonę i jej rodziców. Powód był dobrze znany sąsiadom zamieszkującym przy ul. (...), z częścią z nich utrzymywał zwyczajne kontakty sąsiedzkie. Sąsiedzi deklarowali, że pobyt powoda w spornym lokalu mieszkalnym miał charakter stały, podkreślali, że widywali go w mieszkaniu. Zeznający świadkowie, którzy są dla powoda osobami obcymi, wskazywali, iż w mieszkaniu K. M. widzieli w jednym z pokoi oraz w łazience osobiste rzeczy powoda. Ponadto, powód jest zameldowany w spornym lokalu na pobyt stały od 13 kwietnia 1999 roku. Wszystkie te okoliczności wskazują na to, że lokal mieszkalny położony

w G. przy ul. (...) był przez powoda traktowany jako jego centrum życiowe, z tym miejscem wiązał swój zamiar stałego pobytu. Obecnie w przedmiotowym lokalu powód mieszka wspólnie z małoletnimi synami.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej na podstawie zebranego materiału dowodowego, nie można przyjąć, iż centrum życiowe powoda wiązało się z lokalem mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...), gdyż powód dopiero przed rozwodem dowiedział się, iż jego żona otrzymała ten lokal. W krótkim okresie czasu po zawarciu przez B. M. (1) umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), wobec orzeczenia rozwodu L. M. i B. M. (1), zrzekł się on wszelkich praw do tego lokalu. Wobec nie przedstawienia przez stronę pozwaną dowodów wskazujących, iż centrum życiowym powoda mógłby być ten lokal mieszkalny, Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanej.

Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie art. 691 k.c. w związku z art. 189 k.c. ustalił, że powód wstąpił z dniem 13 lutego 2014 roku w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) w miejsce zmarłego najemcy K. M..

O kosztach procesu orzeczono na mocy przepisu art. 98 § 1 k.p.c. obciążając nimi pozwaną jako stronę przegrywającą. Na koszty postępowania złożyła się opłata od pozwu w kwocie 697 zł.

SSR Grzegorz Korfanty