

Sygn. akt I C 568/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2019 r.

Sąd Rejonowy w G. Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Anna Kaźmierczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 października 2019 r. w G.

sprawy z **powództwa B. T.**

przeciwko Gminie G.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1. ustala wstąpienie powódki B. T. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w miejsce dotychczasowego najemcy, zmarłej H. G. (1);
2. zasądza od pozwanej Gminy G. na rzecz powódki B. T. kwotę 200,00 zł (dwieście) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Grzegorz Korfanty

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tut. Sądu dnia 19 marca 2019 roku powódka B. T. wniosła o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), w miejsce dotychczasowego najemcy – H. G. (1).

W uzasadnieniu powództwa podała, że w dniu 27 lutego 2019 roku zmarła H. G. (1), która zamieszkiwała w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w G. od 10 lipca 1969 roku do dnia śmierci. Podniosła, że powódka była zameldowana w spornym lokalu, jak i zamieszkiwała z nim z ze zmarłą matką od 26 kwietnia 2012 roku.

Na rozprawie 24 października 2019 roku pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podniósł, że B. T. nie wykazała przesłanek z art. 691 § 1 k.c., a w szczególności nieprzerwanego zamieszkiwania wraz z dotychczasowym najemcą w przedmiotowym lokalu.

Na dalszym etapie postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 lipca 1995 roku w G. pomiędzy Gminą G., w imieniu której działał Zarząd (...) w G., a H. T. została zawarta umowa najmu nr (...). Przedmiotem najmu był lokal położony przy ul. (...) w G. o powierzchni użytkowej 83,06 m², składający się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, WC oraz łazienki. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa najmu z 6 lipca 1995 roku (k. 5-6)/

27 lutego 2019 roku zmarła H. G. (1) – matka B. T..

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: odpis skrócony aktu zgonu (k. 4)/

B. T. od 26 kwietnia 2012 jest zameldowana na pobyt stały pod adresem ul. (...) w G.. W lokalu zamieszkiwała wspólnie z matką H. G. (1), jak również zamieszkuje obecnie. W lokalu trzyma swoje rzeczy osobiste. Wcześniej powódka mieszkała w lokalach przy ul. (...) oraz ul. (...). W 2012 roku przez okres 6 miesięcy powódka remontowała lokal. Położyła gładzie, odmalowała mieszkanie, a także wyremontowała łazienkę montując w niej nowy brodzik przystosowany do potrzeb chorej matki. W okresie od 23 marca 2019 roku do 19 października 2019 roku powódka ponosiła koszty związane z utrzymaniem lokalu. H. G. (1) w dniu 20 grudnia 2015 roku udzieliła powódce pełnomocnictwa do zakupu od Gminy G. spornego lokalu mieszkalnego. Dodatkowo udzieliła jej pełnomocnictwa do darowania w jej imieniu darowizny na rzecz pełnomocnika tj. B. T..

/dowód: zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały (k. 7), pełnomocnictwo udzielone z formie aktu notarialnego (k. 24), potwierdzenia wpłat (k. 25-32), przesłuchanie powódki B. T. (k. 36v-37)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo na podstawie okoliczności bezspornych, a nadto w oparciu o przedłożone przez powódkę dokumenty i zeznania powódki.

Zarówno treść jak i autentyczność przedłożonych dowodów nie była kwestionowana przez strony postępowania, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu. Przesłuchanie powódki B. T. Sąd ocenił jako wiarygodne w całości, albowiem jego treść była zbieżna ze sobą, jak również z treścią pozostałego materiału dowodowego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powódka B. T. wniosła o ustalenie istnienia stosunku najmu poprzez uznanie, iż łączy ją z pozwaną Gminą G. umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w G., przy ul. (...).

Powództwo, którego podstawę materialnoprawną stanowi art. 691 k.c. jest powództwem o ustalenie istnienia stosunku prawnego. W świetle treści art. 189 k.p.c. interes prawny, jako przesłanka powództwa o ustalenie, która w sposób niezależny od innych wymaganych przez prawo materialne lub procesowe okoliczności, warunkuje określony skutek tego powództwa, należy do grupy przesłanek merytorycznych. Interes prawny, jako przesłanka merytoryczna 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.

W rozpoznawanej sprawie powódka wykazała istnienie interesu prawnego w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu. Brak dokumentu stwierdzającego uprawnienie powódki uniemożliwia jej bowiem legitymowanie się przymiotem najemcy przed organami i instytucjami publicznymi. Mając powyższe na uwadze należało uznać, że niezbędna przesłanka procesowa istnienia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie wynikająca z treści art. 189 k.p.c. została w niniejszym procesie spełniona.

Stosownie do treści 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. Przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie, że powódka B. T. stale mieszkała wraz z matką H. G. (1) w lokalu mieszkalnym położonym w G. przy ul. (...) do chwili jej śmierci, co potwierdzały przedstawione przez powódkę dokumenty. W spornym lokalu mieszkalnym powódka od 2012 roku miała swoje centrum życiowe – tam była zameldowana i tam miała swoje rzeczy osobiste. Okoliczności wykazane w toku postępowania dowodowego wskazują na to, że lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) był przez powódkę traktowany jako jej centrum życiowe. Spełnione zatem zostały przesłanki wymienione

w art. 691 k.c. Powódka jest dzieckiem najemcy, stale zamieszkującym z najemcą (blisko 8 lat) w lokalu do chwili śmierci najemcy. Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie art. 691 k.c. w związku z art. 189 k.c. ustalił, że powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w miejsce dotychczasowego najemcy, zmarłej H. G. (2). O kosztach procesu orzeczono na mocy przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi pozwaną jako stronę przegrywającą. Na koszty postępowania złożyła się opłata od pozwu w kwocie 200 zł.

sędzia Grzegorz Korfanty