

Sygnatura akt I C 210/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Konin, dnia 16-10-2015 r.

Sąd Rejonowy w Koninie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Daniel Adamczyk

Protokolant: st.sekr.sąd. Aneta Szymczak

po rozpoznaniu w dniu 16-10-2015 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. M.

przeciwko Miastu K.

o ustalenie

1. ustala, że powódka E. M. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w K. z mocy prawa z dniem 11.12.2014 r.;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 397 zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Daniel Adamczyk

Sygn. akt I C 210/15

UZASADNIENIE

Powódka E. M. złożyła pozew przeciwko Miastu K., wnosząc o ustalenie że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K. z mocy prawa z dniem 11.12.2014r. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że najemcą przedmiotowego lokalu był jej ojciec A. K., który zmarł 11.12.2014r. Do chwili jego śmierci w tym lokalu zamieszkiwała wspólnie z nim od ponad roku. Także wcześniej powódka tam mieszkała z wyłączeniem okresu między lutym 2012r. a majem-czerwcem 2013r., kiedy najemca nadużywał alkoholu. Jako podstawę swego żądania powódka wskazała art. 691 § 1 kc. Dla wykazania interesu prawnego powódka wskazała, że nie przysługuje jej tytuł prawny do innego lokalu, a pozwany odmówił jej zgody na zawarcie umowy najmu objętego pozwem lokalu.

Pozwane Miasto K. wniosło o oddalenie powództwa w całości o obciążenie powódki kosztami procesu. W uzasadnieniu swego stanowiska pozwany wskazał, że ma wątpliwości co do tego czy powódka do śmierci ojca zamieszkiwała faktycznie w lokalu, do którego tytuł prawny miał zmarły lokator.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. K. do chwili śmierci w dniu 11.12.2014r. zamieszkiwał na podstawie umowy najmu z Miastem K. w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w K. przy ul. (...) zawartej 28.02.2007r. E. M. jest jego córką.

Dowód: okoliczności bezsporne, umowa najmu lokalu – k. 8-10, odpis skrócony aktu zgonu – k. 12, odpis skrócony aktu małżeństwa – k. 11

W okresie od 16.10.2014r. do 16.04.2015r. E. M. była zameldowana na pobyt czasowy w K. przy ul. (...). W dniu 06.10.2014r. powódka wymeldowała się z pobytu stałego pod adresem K., ul. (...).

Dowód: okoliczności bezsporne, potwierdzenie zameldowania na pobyt czasowy – k. 13, zaświadczenie o wymeldowaniu z pobytu stałego – k. 14

W dokumentacji elektronicznej lokalu objętego pozwem znajdującej się u pozwanego w okresie od 01.03.2013r. do 31.12.2014r. jako osoba zamieszkująca widniała jedynie jedna osoba. Dwie osoby widniały w tej dokumentacji w okresie od 01.10.2009r. do 28.02.2013r. oraz w okresie od 01.01.2015r. do chwili obecnej.

Zawiadomienie o zmianie opłat mieszkaniowych z 30.12.2014r. dotyczące lokalu objętego pozwem zostało przesłane pocztą z uwagi na niezastanie lokatora. Podobne zawiadomienie z 05.02.2015r. odebrała powódka.

Dowód: wydruk z dokumentacji (...) sp. z o.o. – k. 33 -34, zawiadomienia o zmianie opłat – k. 36, 40-42

W dniu 09.01.2015r. powódka złożyła do Urzędu Miejskiego w K. wniosek o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) po śmierci ojca A. K., wskazując że w lokalu tym zamieszkuje od czerwca 2014r. z synem i mężem, który pracuje za granicą.

W odpowiedzi pismem z dnia 14.01.2015r. Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w K. wskazał, że brak jest możliwości pozytywnego załatwienia jej prośby wobec niespełnienia przesłanek z art. 691 k.c. tj. stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci. Jednocześnie zażądano od powódki wydania lokalu do dnia 30.01.2015r.

Dowód: opisane pisma – k. 15 , 16

W czasie choroby nowotworowej A. K. opiekowała się E. M..

Dowód: zaświadczenie lekarskie – k. 17

E. M. faktycznie zamieszkiwała z ojcem w lokalu objętym pozwem od września 2006r., bądź 2007r., kiedy to zaczynała edukację na poziomie liceum. Przed A. K. najemcą tegoż lokalu od około 2000 zł była babcia powódki, z którą A. K. zamieszkał rok, czy dwa przed jej śmiercią w lutym 2007r. Rodzice powódki rozwiedli się około 2000r. Z tego powodu A. K. od śmierci matki do wprowadzenia się do niego powódki zamieszkiwał sam. Dnia 25.12.2010r. powódka zawarła związek małżeński. Od tego czasu jej małżonek zamieszkał z powódką i A. K. w lokalu objętym pozwem. A. K. nadużywał alkoholu, co prowadziło do sporów. W efekcie E. M. przeprowadziła się w lutym 2012r. z rodziną do mieszkania teściów położonego w K. przy ul. (...). Na 2-3 miesiące zerwała kontakt z ojcem, ale ostatecznie zaczęła do niego przychodzić, chcąc by jej syn miał kontakt z dziadkiem oraz z uwagi na fakt, że ojciec wymagał pomocy. Ostatecznie w grudniu 2013r. przeprowadziła się z rodziną ponownie do ojca. Jej mąż w tym czasie pracował za granicą, więc rzadko bywał w domu, ale gdy wracał także nocował z lokalu objętym pozwem. Z kolei powódka od października 2012r. studiowała dziennie w (...) w K., stąd większą część dnia nie przebywała w mieszkaniu, a dziecko zaprowadzała do teściów. Nocowała jednak w mieszkaniu u ojca, a jedynie sporadycznie u teściów gdy zajęcia na uczelni trwały do późnych godzin.

Latem 2014r. okazało się że A. K. ma nowotwór, co ostatecznie było przyczyną jego śmierci kilka miesięcy później.

Za życia ojca w 2014r. powódka kilka razy była u administratora lokalu aby dowiedzieć się czy ojciec zgłosił że wprowadzili się nowe osoby. Tam jednak odmawiano jej informacji, gdyż nie jest głównym najemcą. Ostatni raz taką wizytę odbyła 3 miesiące przed śmiercią ojca. W styczniu 2015r. powódka udała się do Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w K. by przejąć mieszkanie. Tam kazano jej napisać pismo. W jego treści omyłkowo powódka

wpisala że mieszka w lokalu od czerwca 2014r., zamiast 2013r., podczas gdy faktycznie zamieszkiwała tam od grudnia 2013r.

Powódka od stycznia 2014r. 2014r. kilkakrotnie starała się zameldować w lokalu objętym pozwem, ale urzędniczka Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w K. ustnie mówiła jej że nie ma do tego podstaw, gdyż miasto nie wyraża na to zgody. Udało się to ostatecznie w październiku 2014r.

W dniu 19.12.2014r. powódka z mężem zakupili w sklepie (...) w Ż. nowy fotel, 4 krzesła, materac, stolik, stół i łóżko piętrowe. Rzeczy te zawieźli do mieszkania przy ul. (...). Kolejne meble powódka kupowała we wrześniu 2015r.

Dowód: zaświadczenie lekarskie – k. 17, odpis skrócony aktu małżeństwa – k. 11, zeznania powódki – k. 54v-56 , 88v-89, paragon do wglądu – k. 55, zeznania T. M. – k. 44, zeznania E. P. – k. 43v, zeznania E. H. – 44v , zeznan i a W. O. – k. 54, zeznania R. Ś. – k. 87-88, zeznania M. K. – k. 88

Sąd dał wiarę wskazanym w ustaleniach stanu faktycznego dokumentom, gdyż ich autentyczność i treść nie była kwestionowana przez strony, a Sąd nie dopatrywał się powodów by czynić to z urzędu. Dowody w postaci zaświadczeń o zużyciu energii elektrycznej (k. 69) oraz wody (84-85) ostatecznie nie były podstawą ustalenia stanu faktycznego, gdyż zużycie to nie wskazywało jednoznacznie na ilość osób zamieszkujących w lokalu, co biorąc pod uwagę fakt, że powódka i dziecko przebywało większość dnia poza domem, podobnie jak i mąż, nie pozwala na przesądzenie ilości osób zajmujących lokal. Także fakt zarejestrowania u pozwanego ilości osób zamieszkujących nie przesądza o ilości osób, która faktycznie przebywała w lokalu. To że rejestracja ta nie odzwierciedlała rzeczywistego stanu rzeczy wynika choćby z tego, że już w październiku 2014r. powódka została zameldowana czasowo w lokalu objętym pozwem, podczas gdy w dokumentach rejestracyjnych lokalu (k. 33-34) znalazło to wyraz dopiero od 01.01.2015r. Jednocześnie fakt zameldowania, bądź jego braku nie przesądza o faktycznym zamieszkiwaniu konkretnej osoby.

Zeznania wszystkich świadków oraz powódki przesłuchiwanym przez sąd w przedmiotowej sprawie dotyczy w istocie jednej okoliczności tj. faktu i okresu zamieszkiwania E. M. w lokalu położonym w K. przy ul. (...) przed śmiercią jej ojca A. K.. Osoby te przesłuchiwane były zatem na dość szczegółowe okoliczności dotyczące czasu. Z uwagi na obiektywne trudności w odtwarzaniu przez człowieka konkretnych dat z pamięci zeznania poszczególnych osób nieco się różniły. Poza jednak tylko jednym świadkiem tj. J. R., wszystkie pozostałe osoby potwierdziły fakt zamieszkiwania przez powódkę w lokalu objętym pozwem przed śmiercią A. K.. Zeznania T. M., E. P., E. H., W. O., R. Ś., M. K. co do faktu zamieszkiwania przez powódkę przed śmiercią ojca w lokalu objętym pozwem były co do zasady zgodne. Świadczenie myli często daty, ale co do zasady byli zgodni, że powódka najpierw przez dłuższy czas mieszkała z ojcem w tym lokalu, następnie po ślubie z uwagi na chorobę alkoholową ojca wyprowadziła się, a następnie wróciła i mieszkała tam przynajmniej rok przed śmiercią ojca. Wobec tego sąd co do tych okoliczności dał im wiarę, różnice traktując jako nieprecyzyjnie odtwarzane spostrzeżenia.

Sąd nie dał wiary zeznaniom J. R., że powódka zamieszkała w lokalu objętym pozwem dopiero po śmierci ojca. Okoliczności przeciwne wynikają bowiem z zeznań świadków T. M., E. P., E. H., W. O., R. Ś., M. K. oraz samej powódki. Nadto świadek ten pytany szczegółowo o przyczynę takowego wniosku, wskazał, że jako przeprowadzkę traktował przywiezienie mebli przez powódkę w grudniu 2014r. Tymczasem z okazanego sądowi przez powódkę paragonu wynikało, że nie były to meble przewożone z innego mieszkania, a nowe meble zakupione w sklepie. Tym samym okoliczności tej nie sposób traktować jako równoznacznej z wprowadzką. Z zeznań świadka wynika nadto, że nie posiadał zbyt wielkiej wiedzy o tej rodzinie, skoro nie wiedział nawet na co zmarł A. K., był z nim jedynie „na dzień dobry”, a nadto nie był nigdy w mieszkaniu objętym pozwem. W istocie swą wiedzę opierał na tym co widział przez okno, z czego z kolei wyciągał daleko idące wnioski.

Zeznania S. S. nie wniosły niczego do sprawy, albowiem świadek nie posiadał wiedzy co do tego czy powódka zamieszkiwała z ojcem czy też nie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka opierała swoje żądanie na treści art. 189 k.p.c. Zgodnie z nim, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Powyższe określenie interesu prawnego, znalazło aprobatę w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, opubl. w Lex, nr 257445. Wyrok ustalający ma charakter deklaracyjny i nie podlega wykonaniu w drodze egzekucji.

Podstawową kwestią dla możliwości skorzystania z formy powództwa o ustalenie jest istnienie interesu prawnego powoda. Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe wykazało, iż powódka miała interes prawny w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu lokalu po ojcu. Próba dokonania tego w sposób polubowny przed procesem zakończyła się bowiem negatywnie, co znalazło wyraz w piśmie pozwanego z dnia 14.01.2015r., w którym żądał także opuszczenia przez nią lokalu. Nie bez znaczenia pozostaje, że powódka nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu, a ewentualna wyprowadzka dotyczy nie tylko jej, ale i małoletniego dziecka oraz jej męża. W tej sytuacji powództwo o ustalenie było jedyną formą ochrony swych praw przez powódkę.

Zgodnie art. 691. § 1 kodeksu cywilnego 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.

Wstąpienie osób wskazanych w art. 691 § 1 k.c. w stosunek najmu **następuje z mocy prawa**, bez konieczności zawierania nowej umowy najmu między sukcesorem a wynajmującym i niezależnie od tego, czy źródłem najmu była umowa najmu, czy decyzja administracyjna o przydziale (tak SN w uchwale z dnia 23 października 1978 r., III CZP 52/78, OSN 1979, nr 5, poz. 89, z glosami: E. Warzochy, NP 1980, nr 9, s. 139 i Z. Radwańskiego, OSP 1979, z. 9, poz. 162). W związku z wstąpieniem osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. stosunek prawny najmu nie wygasa (argumentum a contrario z art. 691 § 3 k.c.), ale **„przekształca się” podmiotowo po stronie najemcy**. Należy zatem przyjąć, że między osobą (osobami), która (które) wstąpiła (wstąpiły) w stosunek najmu, a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą

Zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze SN (w szczególności na gruncie art. 691 k.c. w pierwotnym brzmieniu) stale zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym oznacza, że lokal ten stanowi **centrum życiowe określonej osoby**, tj. miejsce, w którym koncentruje się na przykład życie dzieci obok rodziców, osoby nieporadnej przy osobie, która się nią opiekuje, itp. (zob. m.in. wyrok SN z dnia 8 stycznia 1976 r., I CR 926/75, OSP 1977, z. 11–12, poz. 193, z komentarzem W. Chrzanowskiego, POPS 1977, poz. 29; wyrok SN z dnia 13 lutego 1976 r., I CR 930/75, OSNC 1977, nr 1, poz. 5; wyrok SN z dnia 6 maja 1980 r., III CRN 61/80, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273; orzeczenie SN z dnia 28 października 1980 r., III CRN 230/80, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273; wyrok SN z dnia 15 stycznia 1981 r., III CRN 314/80, OSN 1981, nr 6, poz. 119; wyrok SN z dnia 20 marca 1981 r., III CRN 30/81, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273; wyrok SN z dnia 15 października 1984 r., I CR 309/84, OSN 1985, nr 6, poz. 113, z komentarzem A. Mączyńskiego, POPS 1985, poz. 47; orzeczenie SN z dnia 17 października 1997 r., I CKN 90/97, niepubl.; orzeczenie SN z dnia 29 kwietnia 1998 r., I CKN 637/97, niepubl.; orzeczenie SN z dnia 17 czerwca 1999 r., I CKN 46/98, niepubl.; orzeczenie SN z dnia 16 września 1999 r., II CKN 889/97, niepubl.; orzeczenie SN z dnia 3 lutego 2000 r., I CKN 40/99, niepubl.).

Materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa wytoczonego na podstawie art. 691 k.c. jest wspólne zamieszkiwanie osoby razem z najemcą, a więc **określony stan faktyczny, a nie stan prawny wynikający z treści decyzji administracyjnej o zameldowaniu** (zob. odpowiednio orzeczenie SN z dnia 29 września 1998 r., II CKN 910/97, niepubl.). Przepis art. 691 § 2 k.c. nie może być rozumiany w ten sposób, że przesłanką wstąpienia w stosunek najmu przez osobę bliską, która stale mieszkała z najemcą aż do chwili jego śmierci, jest określony cel, w jakim nastąpiło wspólne zamieszkanie (wyrok SN z dnia 28 października 1980 r., III CRN 188/80, Mon. Praw. 1994, nr 9, s. 273).

W przedmiotowej sprawie istotne było czy powódka jako córka najemcy stale zamieszkiwała z nim do chwili jego śmierci. Cecha stałego zamieszkiwania oznacza określony stan faktyczny oznaczający się trwałością. W ocenie sądu warunki te zostały spełnione w stanie faktycznym niniejszej sprawy. Powódka bowiem w lokalu objętym pozwem zamieszkiwała na stałe od września 2007r. z przerwą od lutego 2012r. do grudnia 2013r. spowodowaną alkoholizmem ojca. To właśnie choroba alkoholowa ojca skutkowała konfliktami oraz wyprowadzką do teściów. Powódka jednak nawet w czasie zamieszkiwania u rodziców męża opiekowała się w istocie ojcem, aż ostatecznie postanowiła ponownie z nim zamieszkać, gdyż jego stan zdrowia ciągle się pogarszał, i to jeszcze zanim dowiedział się o swej chorobie nowotworowej. W takiej sytuacji nie sposób przyjąć że powódka mieszkała w lokalu objętym pozwem jedynie incydentalnie, czy krótkotrwale. Był to bowiem w istocie jej lokal rodzinny, w którym koncentrowało się jej życie. Od września 2007r. większość czasu w nim przebywała, mieszkając wspólnie z ojcem i prowadząc wspólne gospodarstwo domowe. Nawet po przerwie na zamieszkiwanie u teściów, okres od ponownego jej zamieszkania do daty śmierci ojca to około rok. W okolicznościach sprawy okres od lutego 2012r. do grudnia 2013r. należy traktować jako przerwę w zamieszkiwaniu, a nie definitywne wyprowadzenie się. W tej sytuacji niewątpliwie zamieszkiwanie powódki w lokalu objętym pozwem nosiło cechy stałości.

Instytucja z art. 691 k.c. ma na celu umożliwienie przejścia umowy najmu ze zmarłego najemcy na członków najbliższej rodziny wspólnie z nim zamieszkujących i zapewnienia ciągłości dalszego zamieszkiwania bez zbędnych perturbacji spowodowanych śmiercią najemcy.

Mając powyższe na uwadze sąd uwzględnił powództwo w całości, przyjmując wstąpienie powódki w stosunek najmu lokalu objętego pozwem w dacie śmierci jej ojca.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc zasądzając od pozwanego jako przegrywającego sprawę na rzecz powódki kwotę 397 zł, na która składało się 200 zł opłaty od pozwu oraz 197 zł kosztów zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej od wartości przedmiotu sporu z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

SSR Daniel Adamczyk