

Sygn. akt I C 551/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Koman

Protokolant: Paulina Skopińska - Mońka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 listopada 2015 r. w W.

sprawy z powództwa głównego Miasta S. W. Zakładu (...) w D. M. m.st. W.

przeciwko D. K.

o zapłatę

oraz sprawy z powództwa wzajemnego D. K.

przeciwko Miastu S. W. Zakład (...) w D. M. m.st. W.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

w zakresie powództwa głównego

1. oddala powództwo w całości;
2. zasądza od powoda Miasta S. W. Zakładu (...) w D. M. m.st. W. na rzecz pozwanego D. K. kwotę 1.217 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

w zakresie powództwa wzajemnego

3. ustala, że D. K. wstąpił z dniem 28 listopada 2011 r. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr 8a, położonego w budynku przy ul. (...) w W. w miejsce zmarłej matki - K. K.;
4. zasądza od pozwanego Miasta S. W. Zakładu (...) w D. M. m.st. W. na rzecz powoda D. K. kwotę 380 zł. (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 grudnia 2015 roku

Pozwem z dnia 13 grudnia 2013 r. powód m.st. W. Zakład (...) w D. M. m.st. W. wniósł o zasądzenie od pozwanego D. K. na swoją rzecz kwoty 7.284,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że najemcą lokalu położonego przy ul. (...) w W. była K. K. – matka pozwanego, która zmarła w dniu 28 listopada 2011 r. Powód kwestionował uprawnienie pozwanego do wstąpienia w stosunek najmu po jego matce, z uwagi na to, że D. K. nie mieszkał z nią w chwili śmierci. Z tych względów dokonano przeliczenia należnych opłat z tytułu eksploatacji wskazanego lokalu, stosując stawkę 3% wartości

odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Pozwany przez okres korzystania z lokalu po śmierci matki nie regulował należności w wysokości wskazanej przez powoda, a jedynie w wysokości w jakiej czynsz ustalony był dla dotychczasowego najemcy lokalu- K. K.. Zadłużenie za okres od dnia 1 listopada 2011 r. do dnia 31 maja 2013 r. z tytułu odszkodowania wraz z kapitalizowanymi odsetkami wyliczonymi na dzień 31 maja 2013 r. wynosi 7.284,37 zł.

(pozew k. 2-4)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 19 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. w sprawie o sygn. II Nc 38774/13 orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 30)

W dniu 7 lutego 2014 r. pozwany D. K. wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, w którym domagał się oddalenia powództwa.

Złożył także pozew wzajemny domagając się ustalenia, że z dniem 28 listopada 2011 r. wstąpił w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) w miejsce zmarłej matki K. K.. Pozwany wniósł również o zasądzenie od powoda (pozwanego wzajemnego) kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że do chwili śmierci matki pozwany zamieszkiwał z nią w lokalu przy ul. (...). Pozwany wskazał, że do powyższego lokalu wprowadził się już w 2006 r. z uwagi na problemy małżeńskie oraz trudne warunki lokalowe w domu, stanowiącym własność jego żony, położonym przy ul. (...). Pozwany podkreślił, że jego centrum życiowe mieściło się w lokalu matki, a w budynku przy ul. (...) jedynie okazjonalnie pomieszkiwał.

(sprzeciw i pozew wzajemny k. 31-38)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. K. – matka D. K. oraz jej mąż A. K. w dniu 1 kwietnia 1971 r. zawarli z Zarządem (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W.. Na podstawie aneksu do umowy z dnia 4 września 2009 r. jako stronę wynajmującą w miejsce (...) W. M. wskazano Miasto S. W. Zakład (...) w D. M., a nadto w par. 2 postanowiono, że w związku ze zrzeczeniem się prawa najmu lokalu przez A. K. wyłącznym najemcą lokalu zostaje K. K..

(umowa najmu k. 26-25v, aneks nr (...) k. 7-7v)

D. K. we wskazanym lokalu jest zameldowany od 20 listopada 1957 r. W powyższym lokalu mieszkał aż do 1985 roku kiedy to przeprowadził się do domu swojej żony H. K. przy ul. (...) w W.. W 2006 r., z uwagi na problemy małżeńskie i separację faktyczną oraz chorobę K. K. D. K. na stałe przeprowadził się ponownie do lokalu przy ul. (...). Zajął wówczas jeden z dwóch pokoi w w/w lokalu. Opiekował się i pomagał w czynnościach życia codziennego chorej na astmę, a później na nowotwór płuc matce. Jedynie sporadycznie odwiedzał synów oraz żonę w domu przy ul. (...).

(poświadczenie zameldowania k. 51, aneks o wysokości czynszu po zmianie ilości osób przebywających w lokalu k. 59, zeznania świadków: H. K. k. 104-105, H. F. k. 104-105, H. B. k. 106-107, M. K. k. 107-108, E. G. k. 127-128, B. B. k. 108-109v, zeznania powoda k. 196, oświadczenia o zamieszkiwaniu w lokalu k. 130, 110, 107, 94 z akt lokalowych)

K. K. zmarła w dniu 28 listopada 2011 r. w W..

(akt zgonu k. 49)

Pismem z dnia 20 lutego 2012 r. Zakład (...) poinformował D. K., że lokal przy ul. (...) zajmuje bez tytułu prawnego oraz wezwał do potwierdzenia uprawnień do zajmowania lokalu.

(pismo k. 10)

W dniu 15 czerwca 2012 r. D. K. wystąpił do Wydziału Zasobów Lokalowych dla D. M. z wnioskiem o zawarcie umowy najmu w/w lokalu po śmierci najemcy. W odpowiedzi na powyższy wniosek poinformowano D. K., że przeprowadzone przez Urząd postępowanie nie potwierdziło wspólnego zamieszkiwania z K. K. do dnia jej śmierci.

(wniosek k. 59-70, pismo k. 71)

Pismami z dnia 5 grudnia 2012 r. i 8 stycznia 2013 r. Zakład (...) m.st. W. poinformował D. K., że w związku z brakiem potwierdzenia uprawnień do lokalu mieszkalnego, obciąża go odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej.

(pisma k. 11,12)

D. K. mieszka w lokalu przy ul. (...) w W. do dnia dzisiejszego, regularnie uiszczając opłaty związane z zajmowaniem lokalu w wysokości ustalonej dla najemcy lokalu – K. K..

(bezsporne, przesłuchanie powoda k. 196, zeznania świadka M. K. k.107-108)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wyżej wskazanych dowodów z dokumentów, zeznań świadków oraz przesłuchania powoda w charakterze strony.

Za wiarygodne Sąd uznał ujawnione w sprawie dowody z dokumentów, albowiem nie budziły one żadnych wątpliwości zarówno co do formy, jak i treści, nie były również kwestionowane przez strony procesu.

Walor wiarygodności Sąd przyznał zeznaniom następujących świadków: H. K., H. F., H. B., M. K., E. G. i B. B., albowiem były stanowcze, logiczne, wewnątrznie niesprzeczne oraz korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, tworząc spójną i logiczną całość.

Zeznaniom powoda Sąd dał wiarę w całości, gdyż są również logiczne, konsekwentne i szczerze. Treść jego zeznań znajduje potwierdzenie w zeznaniach większości przesłuchanych świadków oraz dokumentach załączonych do akt sprawy. Należy również wskazać, iż zeznania powoda są wyważone i przekonujące.

Zeznania świadków: K. S., T. G., J. (...) i J. S. nie przyczyniły się istotnie do ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie. Świadek K. S. nie potrafiła jednoznacznie potwierdzić, aby D. K. mieszkał z K. K. aż do chwili jej śmierci. Z treści jej zeznań wynika, że świadek nigdy nie była zainteresowana kto mieszka w lokalu (...) a, nie utrzymywała też kontaktów z K. K., nie знаła nawet jej imienia i dopiero po jakimś czasie dowiedziała się, że umarła. Świadek wskazała, że na piętrze, na którym znajduje się lokal nr 8a mieszka tyle osób, że nie jest w stanie stwierdzić, kto mieszka w konkretnym lokalu. Świadek T. G. również nie potwierdziła, że D. K. mieszkał w chwili śmierci z matką. Co jednak istotne, świadek sama wskazała, że na 5-6 lat przed śmiercią K. K. odcięła się od sąsiadów i nie było z nią kontaktu. Z tego też powodu T. G. nie wiedziała czy sąsiadka z kimś jeszcze mieszkała. O tym, że D. K. mieszka przy ul. (...) dowiedziała się od niego samego, a od sąsiadek słyszała, że jeszcze za życia K. K. wymieniony robił swojej matce zakupy czy malował okna. Świadek nie miała zatem wiedzy o osobach zamieszkałych w lokalu nr 8a. Podobnie świadek J. S. nie potwierdziła faktu zamieszkiwania D. K. w lokalu przy ul. (...). Sama jednak wskazała, że w dni powszednie prowadzi bufet gastronomiczny i pracuje w godzinach od 6 do 22, w związku z tym nie była w stanie określić, kto mieszkał w lokalu 8a i co działo się z K. K. bezpośrednio przed jej śmiercią. J. R. opisała przede wszystkim swoją działalność jako administratora ZGN dotyczącą lokalu przy ul. (...). Wymieniona wskazała, że nie widziała nigdy w lokalu D. K., nadmienić jednak należy, iż jak sama zeznała, przychodziła do lokalu przede wszystkim w godzinach od 7-15, a zatem w czasie godzin pracy. D. K. pracował jako stolarz, a zatem fakt, iż administrator budynku nie zastała go w w/w godzinach w lokalu nie świadczy o tym, że tam nie zamieszkiwał.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo wzajemne zasługiwało na uwzględnienie. Za niezasadne należało natomiast uznać powództwo główne.

Miasto S. W. Zakład (...) domagało się zasądzenia od pozwanego kwoty 7.284,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) w W. w okresie od 1 listopada 2011 r. do dnia 31 maja 2013 r. Pozwany nie kwestionował powyższego roszczenia co do wysokości, a jedynie co do zasady wskazując, że posiada tytuł prawny do lokalu wobec wstąpienia w stosunek najmu lokalu z dniem śmierci jego matki.

Podstawę prawną żądania powoda stanowi art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, którego wysokość odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby odszkodowania uzupełniającego. Jeszcze raz wskazać należy, iż wysokość dochodzonego roszczenia nie była kwestionowana przez żadną ze stron, wynikała bowiem z aktu prawa miejscowego w postaci uchwały Rady m.st. W. z dnia 2 października 2008 r. o nr (...).

Mając na uwadze powyższe istotne zatem dla rozstrzygnięcia powództwa głównego było ustalenie czy pozwany D. K. zajmował lokal przy ul. (...) w W. bez tytułu prawnego. Kwestia ta zaś była również przedmiotem badania w ramach powództwa wzajemnego D. K. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce.

Żądanie powoda wzajemnego znajduje oparcie w treści art. 691 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c.

W pierwszej kolejności Sąd badał czy powód wzajemny ma interes prawny w żądaniu ustalenia wstąpienia przez niego w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Art. 189 k.p.c. stanowi bowiem, że powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny jest interesem dotyczącym szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Występuje on wtedy, gdy istnieje niepewność określonego prawa lub stosunku prawnego. Ta niepewność jest przede wszystkim skutkiem kwestionowania oznaczonego prawa przez pozwanego.

W ocenie Sądu powód wzajemny niewątpliwie ma interes prawny w żądaniu ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, albowiem ma niepewność własnej sytuacji prawnej. Pozwany wzajemny bowiem kwestionuje i podważa istnienie tytułu prawnego powoda do lokalu, czego dobitnym dowodem jest negowanie prawa powoda wzajemnego do wstąpienia przez niego w stosunek najmu po zmarłej matce.

W tym miejscu podnieść również należy, że braku interesu nie można się doszukiwać w wytoczeniu przez m. st. W. pozwu o eksmisję w sprawie I C 3260/13. Powód wskazywał, że pozwany (powód wzajemny) nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia stosunku najmu, gdyż zaistnienie przesłanek z art. 691 k.c. może wykazywać w procesie o eksmisję. W tym miejscu wskazać należy, że niniejsze powództwo zostało wytoczone w dniu 13 grudnia 2013 r. zaś powództwo o eksmisję w dniu 16 grudnia 2015 r. Postępowanie w sprawie o eksmisję (sygn. akt I C 3260/13) zostało zawieszono postanowieniem z dnia 17 czerwca 2014 roku z uwagi na zawisłość niniejszej sprawy. Tym samym powód wzajemny ma interes prawny w żądaniu ustalenia wstąpienia przez niego w stosunek najmu lokalu po zmarłej matce.

W ocenie Sądu powództwo wzajemne podlegało uwzględnieniu, gdyż w stosunku do powoda zostały spełnione wszystkie przesłanki określone przepisem art. 691 § 1 i 2 k.c.

Stosownie do treści art. 691 § 1 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. § 2 wskazanego przepisu stanowi natomiast, iż osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Zgodnie z dyspozycją art. 691 § 3 k.c., w razie braku tych osób stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Wykładnia powyższego przepisu prowadzi do wniosku, że dla ustalenia wstąpienia w stosunek najmu niezbędne jest spełnienie kumulatywnie dwóch przesłanek: 1) przynależność do określonej, ze względu na pokrewieństwo lub bliskość, kategorii osób oraz 2) stałe zamieszkiwanie w lokalu do chwili śmierci najemcy.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawał fakt, iż D. K. jest synem zmarłej najemczynie K. K., a zatem pierwsza przesłanka wstąpienia w stosunek najmu z art. 691 § 1 k.c. została spełniona.

Zważyć należy, że w odniesieniu do powoda wzajemnego spełniona została również przesłanka stałego zamieszkiwania w lokalu wraz z najemcą aż do jego śmierci.

Definiując pojęcie stałego zamieszkiwania należy posiłkować się treścią art. 25 k.c., według którego miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu. Pojęcie miejsca zamieszkania przyjęte w art. 25 k.c. jest konstrukcją prawną, na którą składają się dwa elementy: fizyczne przebywanie w danej miejscowości (corpus) i zamiar, wola stałego pobytu (animus). Powszechnie przyjmuje się, że oba te elementy muszą występować łącznie. Przebywanie to czynnik zewnętrzny (corpus) - faktyczny i trwały, ale niekoniecznie ciągły. Cecha trwałości związana jest z zamiarem stałego pobytu tj. nie tymczasowego, nie okazynego. Decydujące znaczenie ma ustalenie, by przebywanie w danym miejscu nosiło cechy założenia tam ośrodka, centrum osobistych i majątkowych interesów danej osoby. Z kolei zamiar stałego pobytu (animus) to dokonany przez osobę fizyczną wybór miejsca przebywania na stałe. Powzięcie i wyrażenie takiego zamiaru nie jest czynnością prawną, choć zawiera elementy woli. Zamiar taki musi być określony na podstawie obiektywnych, możliwych do stwierdzenia okoliczności. Do wyrażenia zamiaru stałego pobytu wystarczy, że zamiar taki wynika dostatecznie z zachowania człowieka. O powzięciu zamiaru stałego pobytu świadczą okoliczności, na podstawie których uzasadnione jest ustalenie, że w danej miejscowości koncentruje się w danym czasie centrum życiowe danej osoby, przejawiającej tam aktywność rodzinną i zawodową.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie, a przede wszystkim zeznania większości świadków, w sposób niebudzący wątpliwości wykazały, że powód wzajemny mieszkał wraz ze swoją matką na stałe w lokalu przy ul. (...) od 2006 r. aż do jej śmierci i tam też koncentrowało się jego centrum aktywności życiowej. Podkreślić należy, iż z treści oświadczeń samej najemczynie znajdujących się w aktach lokalowych wynikało, że co najmniej od czerwca 2006 r. w lokalu mieszkał razem z nią jej syn D. K.. Zauważyć również warto, iż od tego czasu również opłaty eksploatacyjne za mieszkanie uwzględniały fakt, iż przebywają w nim na stałe dwie osoby.

Mając na uwadze powyższe wywody przyjąć należy, że powód wzajemny D. K. wstąpił w stosunek najmu lokalu nr 8a położonego przy ul. (...) w W. na mocy art. 691 k.c. w miejsce swojej matki K. K. z dniem jej śmierci – czyli 28 listopada 2011 r. o czym Sąd orzekł w pkt 3 wyroku.

Jednocześnie z uwagi na posiadanie przez pozwanego tytułu prawnego do lokalu roszczenie główne o zapłatę należało oddalić o czym Sąd orzekł w pkt 1 wyroku.

Zauważyć w tym miejscu jednak należy, że m.st. W. w powództwie głównym dochodziło odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu od dnia 1 listopada 2011 r., a zatem również za okres poprzedzający dzień 28 listopada 2011 r. - czyli śmierci najemczynie i wstąpienia w jej miejsce w stosunek najmu przez syna. Sąd stoi jednak na stanowisku, że w okresie od 1 listopada 2011 r. do dnia 27 listopada 2011 r. D. K. również posiadał tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Zajmował bowiem ten lokal na podstawie umowy użyczenia zawartej z K. K., która charakteryzuje się tym, iż użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu w użyczenie na bezpłatne używanie rzeczy użyczonej przez czas użyczenia (art. 710 k.c.). Użyczający nie musi być właścicielem rzeczy, wystarczy taki tytuł do rzeczy, aby mógł ją oddać biorącemu w użyczenie. Do zawarcia umowy użyczenia nie jest wymagane zachowanie szczególnej formy, może być ona zawarta również w sposób dorozumiany. Analiza całokształtu zebranego materiału dowodowego w sprawie wskazuje, że D. K. jako najbliższy członek rodziny zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...) za zgodą i wiedzą swojej matki. Należy zatem stwierdzić, iż K. K. oraz D. K. poprzez wspólne zamieszkiwanie zawarli w sposób dorozumiany umowę użyczenia tegoż lokalu na czas nieoznaczony.

Konkludując, przeprowadzone postępowanie w sposób niebudzący wątpliwości wykazało, że w okresie od 1 listopada 2011 r. do dnia 31 maja 2013 r., za który dochodzone jest odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) w W. D. K. posiadał tytuł prawny do zajmowania przedmiotowego lokalu. Co warte przy tym podkreślenia przedmiotem postępowania z powództwa głównego było jedynie roszczenie o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. W toku całego procesu powód główny nie kwestionował zaś, że pozwany (powód wzajemny) uiszcza na bieżąco opłaty za korzystanie z lokalu w takiej wysokości jak dotychczasowy najemca (jego matka). Tym samym pozwany nie posiada zadłużenia z tego tytułu. Konsekwencją takiego ustalenia stała się treść rozstrzygnięcia w przedmiocie powództwa głównego wniesionego przez m. st. W. poprzez jego oddalenie w całości, o czym orzeczono w pkt 1 wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w pkt 2 i 4 uzasadnia treść art. 98 § 1 k.p.c., statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Na koszty poniesione przez pozwanego D. K. złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.200 zł, określone w oparciu o dyspozycję § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Do kosztów procesu poniesionych przez D. K. jako powoda wzajemnego należy natomiast zaliczyć: opłatę sądową od pozwu w wysokości 200 zł (art. 27 pkt. 12 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł (§6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu).

SSR Aleksandra Koman

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi powoda (pozwanego wzajemnego).