

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 kwietnia 2016 roku M. L. wniósł o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), w miejsce dotychczasowego najemcy H. L., zmarłej w dniu 30 września 2015 roku w W.. W uzasadnieniu wskazano, że H. L. była babcią powoda. M. L. zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od 2005 roku aż do chwili śmierci babci (pozew, k. 2-7).

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 września 2016 roku Miasta S. W. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazano, że M. L. będąc wnukiem najemcy nie znajduje się w kręgu osób wskazanych w art.691 k.c. (odpowiedź na pozew, k. 29-31).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

H. L. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...)

(dowód: akta lokalowe).

W 2005 roku wraz z H. L. zamieszkał jej wnuk M. L., który opiekował się babcią. Wspólnie prowadzili gospodarstwo domowe, tj. m.in. sprzątanie, posiłki, zakupy. W przedmiotowym lokalu M. L. zajmował jeden pokój, w którym trzymał swoje rzeczy

(dowód: zeznania świadka K. L., k. 44-45; zeznania świadka R. L., k. 45-46; zeznania świadka E. R., k. 46-47; zeznania świadka T. S., k. 47; zeznania świadka E. K., k. 47-48; zeznania powoda M. L., k. 48-49).

Na H. L. nie spoczywał obowiązek alimentacyjny względem M. L.

(dowód: zeznania świadka K. L., k. 44-45; zeznania świadka R. L., k. 45-46; zeznania powoda M. L., k. 48-49).

H. L. zmarła w dniu 30 września 2015 roku

(dowód: odpis skrócony aktu zgonu, k. 15 akta lokalowych).

Pismem z dnia 22 marca 2016 roku Miasto S. W. w odpowiedzi na wniosek M. L. odmówiło zakwalifikowania go do wynajęcia lokalu mieszkalnego oraz umieszczenia na liście osób oczekujących na najem lokalu. Wskazano, że w obecnym stanie prawnym wnuk nie jest osoba bliską w rozumieniu art.691 k.c. i nie może wstąpić w stosunek najmu lokalu po zmarłej babci

(dowód: pismo z dnia 22 marca 2016 roku, k. 13-14).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody w postaci dokumentów i zeznań świadków oraz w oparciu o zasadę dowodową wynikającą z przepisu art.229 k.p.c., zgodnie z którym nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości.

Dokumenty przedstawione w postępowaniu nie były kwestionowane przez żadną ze stron, nie budzą też wątpliwości co do swej prawdziwości i wiarygodności. Część dokumentów została złożona w kserokopiach, żadna ze stron nie żądała jednak przedstawienia ich oryginałów w trybie art. 129 k.p.c., ani nie kwestionowała ich prawdziwości i wiarygodności, mogły zatem stać się podstawą ustaleń na podstawie art. 308 i 309 k.p.c.

Sąd dopuścił również dowód z zeznań powoda oraz świadków na okoliczność więzi łączącej powoda z jego zmarłą babcią, uznając za zbędną dalej idącą tezę dowodową w zakresie faktu zamieszkiwania oraz charakteru zamieszkiwania powoda w przedmiotowym lokalu. Oceniając zeznania świadków Sąd uznał je za wiarygodne w całości, bowiem były spójne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Nadto wszyscy

świadkowie są rodziną powoda bądź są związani z powodem od wielu lat, z uwagi na zamieszkiwanie w tym samym bloku.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu jest rodzajem powództwa opartego na przepisie art. 189 k.p.c. Warunkiem dopuszczalności takiego powództwa jest stwierdzenie, że powód wykazał interes prawny w żądaniu ustalenia. Dopiero stwierdzenie istnienia takiego interesu pozwala na badanie roszczenia pod względem jego zasadności. Powód winien zatem wykazać, że zaistniała taka sytuacja prawna, w której zaistniały wątpliwości, czy przysługuje mu przymiot najemcy danego lokalu i dlatego konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez sąd w wyroku (tak A. Doliwa : Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2003 r., str. 105, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie interes prawny powoda w żądaniu ustalenia jest niewątpliwy, gdyż w toku procesu strona pozwana kwestionowała zaistnienie przesłanek wstąpienia w stosunek najmu.

Instytucję wstąpienia w stosunek najmu lokalu reguluje przepis art. 691 k.c.

Warunkiem ustalenia zasadności powództwa było w niniejszej sprawie stwierdzenie, czy powód spełnił warunki, sformułowane w ustawie określające to w jakich okolicznościach wstępuje się w stosunek najmu po zmarłym najemcy.

Zgodnie z 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. Zgodnie z § 2 osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

W niniejszej sprawie strona pozwana nie kwestionowała faktu zamieszkiwania powoda w przedmiotowym lokalu wraz ze zmarłym najemcą H. L.. Jednakże powód nie znajduje się w kręgu osób wymienionych w cytowanym wyżej przepisie, bowiem był wnukiem najemczyny. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r. III CZP 26/02 wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art.691§1 k.c. także wtedy, gdy łączyła o z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa (por. Uchwała SN z dnia 21 maja 2002 roku, III CZP 26/02; OSNC 2003/2/20). Nadto H. B. nie posiadała stwierdzonego przez Sąd obowiązku alimentacyjnego względem powoda.

W związku z tym powództwo oparte na podstawie art.691 k.c. należało oddalić, z uwagi na to, że wnukowi nie przysługuje prawo wstąpienia w stosunek najmu w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Stroną przegrywającą jest powód, którego żądanie nie zostało uwzględnione. Na zasądzone koszty postępowania składało się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 360 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku.