

sygn. akt: I C 1486/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 10 października 2018 roku

Sąd Rejonowy w Lubinie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Marek Tęcza

Protokolant Anna Lidka

po rozpoznaniu na rozprawie 10 października 2018 roku w L.

sprawy z powództwa **M. O.**

przeciwko **G. Miejskiej L.**

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. powództwo oddać,

II. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania.

sygn. akt: **I C 1486/17**

UZASADNIENIE

Powódka M. O. wniosła o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...), wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu strony pozwanej G. Miejskiej L.. Nadto wniosła o zasądzenie od strony pozwanej zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka podała, że 05 grudnia 2016 roku zmarła jej matka J. R. (1), która była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...). Powódka podniosła, że ponad dwa lata przed śmiercią matki zamieszkiwała z nią i opiekowała się przed śmiercią. Podała także, że pismem z 30 stycznia 2017 roku zwróciła się do strony pozwanej o wstąpienie w stosunek najmu ale nie otrzymała na to zgody.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że umowa najmu z matką powódki J. R. (2) została rozwiązana ze skutkiem prawnym na dzień 31 sierpnia 2009 roku, a ponadto wskazała na treść § 18 ust. 1 uchwały XLVIII/364/14 Rady Miejskiej w L. z 11 lutego 2014 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. Miejskiej L., który stanowi, że jeżeli w lokalu na czas nieoznaczony po śmierci najemcy, który utracił tytuł prawny do lokalu pozostał: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą (konkubinat) G. może zawrzeć z tymi osobami za wyjątkiem osób, o których mowa w ust. 2 umowę najmu po ustaniu przyczyny wypowiedzenia, o której mowa w art. 11 ust. 2 pkt. 1 i 2 ustawy. Strona pozwana podała, że zadłużenie przedmiotowego lokalu na dzień 31 stycznia 2017 roku wynosiło 19.873,11 zł bez odsetek.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w L. przy ul. (...) wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu G. L.. W dniu 08 kwietnia 2002 roku J. i H. R. (1), rodzice M. O., zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L.. Umowa najmu na

powyższy lokal mieszkalny została zawarta na czas nieoznaczony. W pisemnym oświadczeniu złożonym 11 kwietnia 2002 roku J. R. (1) wskazała, że w wynajmowanym lokalu mieszkalnym zamieszkuje wraz z mężem H. R. (1) oraz synem K. R.. W kolejnym oświadczeniu z 31 sierpnia 2006 roku J. R. (1) podała, że jest jedyną osobą zamieszkującą w wynajmowanym lokalu mieszkalnym, a jej mąż H. R. (1) zmarł we wrześniu 2002 roku.

dowody: umowa najmu z 08 kwietnia 2002 roku k. 27-28, oświadczenie J. R. (1) z 11 kwietnia 2002 roku k. 26, oświadczenie J. R. (1) z 31 sierpnia 2006 roku k. 25, odpis aktu zgonu H. R. (2) k. 24, przesłuchanie powódki e-protokół z 10 października 2018 roku 00:06:47-00:15:42 k. 103verte.

Pismem z 03 lipca 2009 roku skierowanym do J. G. Miejska L. wypowiedziała umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na 31 sierpnia 2009 roku. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano wielomiesięczną zwłokę z zapłatą czynszu pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego.

dowody: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 03.07.2009r. k. 23

W dniu 31 grudnia 2012r. J. R. (1) złożyła oświadczenie informujące, że w dalszym ciągu w lokalu zamieszkuje sama. J. R. (1) po śmierci męża była często odwiedzana przez swojego syna A. R. (1). W 2015 roku do J. R. (1) wprowadziła się córka M. O., która po rozwodzie utraciła swoje dotychczasowe miejsce zamieszkania, natomiast rozpoczęła pracę w L.. J. R. (1) w tym czasie wymagała opieki z uwagi na początki choroby Alzheimerera. W październiku 2016 roku J. R. (1) dostała udaru i wtedy całkowicie utraciła samodzielność.

dowód: oświadczenie J. R. (1) z 27 grudnia 2012 roku k. 22, częściowo zeznania świadka M. B. e-protokół z 22 listopada 2017 roku 00:01:40-00:14:51 k. 48, zeznania świadka A. R. (2) e-protokół z 22 listopada 2017 roku 00:15:24-00:24:49 k. 48verte-49, zeznania świadka K. G. e-protokół z 22 listopada 2017 roku 00:25:13-00:33:55 k. 49, zeznania świadka K. J. e-protokół z 24 stycznia 2018 roku 00:01:20-00:06:12 k. 57, częściowo zeznania świadka M. M. e-protokół z 21 marca 2018 roku 00:01:18-00:08:23 k. 65, przesłuchanie powódki e-protokół z 10 października 2018 roku k. 103verte.

J. R. (1) zmarła 05 grudnia 2016 roku. Mieszkanie samodzielnie zamieszkała M. O., do której wprowadził się jej partner K. G.. Pismem z 30 stycznia 2017 roku M. O. zwróciła się do G. Miejskiej L. o wyrażenie zgody na wstąpienie w stosunek najmu lokalu przy ul. (...), po śmierci byłego najemcy J. R. (1) oraz na spłatę zadłużenia i wnoszenie regularnych opłat czynszowych. Pismem z 22 lutego 2017 roku G. Miejska L. nie wyraziła zgody na wstąpienie w stosunek najmu powołując się na zapisy § 18 ust. 1 uchwały XLVIII/364/14 Rady Miejskiej w L. z 11 lutego 2014 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. Miejskiej L..

dowód: odpis skrócony aktu zgonu J. R. (1) k. 6, pismo powódki z 30 stycznia 2017 roku k. 7 i 21, pismo strony pozwanej z 22 lutego 2017 roku k. 8 i 20, notatka służbowa z 28 marca 2017 roku k. 18-19, uchwała nr XLVIII/364/14 Rady Miejskiej w L. k. 32-34, zeznania świadka A. R. (2) e-protokół z 22 listopada 2017 roku 00:15:24-00:24:49 k. 48verte-49, zeznania świadka K. G. e-protokół z 22 listopada 2017 roku 00:25:13-00:33:55 k. 49, zeznania świadka M. M. e-protokół z 21 marca 2018 roku 00:01:18-00:08:23 k. 65, przesłuchanie powódki e-protokół z 10 października 2018 roku k. 103verte.

W marcu 2017 roku opłata za zajmowanie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w L. bez tytułu prawnego wynosiła 316,98 zł, zaś od maja 2017 roku kwotę 370,78 zł. Wobec M. O. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Lubinie P. M. prowadził postępowanie egzekucyjne pod sygn. Km 815/16. W dniu 14 marca 2018 roku komornik wydał postanowienie o zakończeniu postępowania. Ponadto M. O. 12 września 2018 roku otrzymała zwrot od komornika kwoty 308,61 zł tytułem nadpłaty do sprawy egzekucyjnej Km 230/18.

dowody: pismo strony pozwanej z 16 marca 2017 roku o opłacie czynszowej za lokal k. 9, pismo strony pozwanej z 25 maja 2017 roku o opłacie czynszowej za lokal k. 17, dowód wypłaty kwoty 308,61 zł k. 101, postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lubinie P. M. z 14 marca 2018 roku k. 102.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu. W sprawie bezspornym było, że najemcami lokalu mieszkalnego, położonego w L. przy ul. (...), byli rodzice powódki J. i H. R. (1), oraz fakt, że obecnie zamieszkuje w nim M. O.. Spornymi były okoliczności czy w chwili śmierci J. R. (1) była ona najemcą tego lokalu, bowiem strona pozwana twierdziła, że stosunek najmu został jej wypowiedziany wobec zaległości czynszowych, oraz czy w chwili śmierci matki M. O. zamieszkiwała w tym lokalu co mogłoby stanowić przesłankę wstąpienia w stosunek najmu.

Przede wszystkim należy wskazać, że w niniejszej sprawie powództwo zostało oparte o treść art. 189 kpc, tj. ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Przesłanką powództwa o ustalenie jest interes prawny w żądaniu ustalenia. Powódka niewątpliwie miała interes prawny w ustaleniu, że wstąpiła w stosunek najmu mieszkania położonego w L. przy ul. (...), bowiem zamieszkuje w nim od 2015 roku, a po śmierci matki samodzielnie zajmuje ten lokal, ponosi opłaty związane z tym lokalem, a ponadto podjęła starania o spłatę zadłużenia pozostałego po jej matce.

Na podstawie art. 691 § 1 kc, w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonek, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Na mocy art. 691 § 2 kc, osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Natomiast stosownie do treści art. 691 § 3 kc, w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Sąd dał wiarę twierdzeniom powódki co do zamieszkiwania wraz z matką w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w L. od 2015 roku. Fakt ten został potwierdzony dowodami w postaci zeznań świadków A. R. (2), K. J. oraz K. G.. W szczególności zeznania brata powódki A. R. (2), który był bardzo częstym gościem w mieszkaniu swojej matki, potwierdziły, że M. O. mieszkała z matką stale od 2015 roku i opiekowała się nią aż do jej śmierci. Świadek K. J. jest znajomym z pracy powódki a równocześnie sąsiadem z klatki obok i od 2015 roku widywał jak z klatki nr 74 powódka wychodzi do pracy i po pracy tam wraca. Natomiast K. G. od kiedy poznał powódkę, to wie że mieszkała u matki, a ponieważ od marca 2016 roku są w związku i obecnie wspólnie zamieszkuje, więc już wcześniej znał jej miejsce zamieszkania. Zeznania tych świadków wzajemnie się uzupełniały i potwierdziły przesłuchanie powódki co do jej zamieszkiwania w tym lokalu. Wobec powyższego sąd nie znalazł podstaw aby odmówić im waloru wiarygodności, natomiast częściowo sąd nie dał wiary zeznaniom sąsiadek M. B. oraz M. M., które twierdziły, że o ile powódka aktualnie zamieszkuje w tym lokalu, to nie mieszkała tam w chwili śmierci jej matki J. R. (1). Należy jednak wskazać, że osoby te nie utrzymywały bliższych kontaktów z matką powódki, a świadek M. M. o jej śmierci dowiedziała się po około miesiącu od księdza chodzącego po kołędzie. Oznacza to, że świadkowie ci nie dysponowali dokładną wiedzą co do tego kto i od kiedy zamieszkiwał w lokalu przy ul. (...). Wobec powyższego sąd uznał, że w chwili śmierci J. R. (1) powódka zamieszkiwała stale w lokalu przy ul. (...). Niemniej jednak zamieszkiwanie nie jest jedyną przesłanką konieczną do wstąpienia w stosunek najmu.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wykazał, że w dacie śmierci matki powódki, nie łączyła jej już z G. Miejską L. umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...). Strona pozwana, przedkładając pismo z 03 lipca 2009 roku, udowodniła bowiem, że dokonała skutecznego wypowiedzenia matce powódki umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej 08 kwietnia 2002 roku, przy czym okres wypowiedzenia tej umowy upłynął z dniem 31 sierpnia 2009 roku.

Ponadto powódka nie wykazała, aby po wypowiedzeniu umowy najmu lokalu z 08 kwietnia 2002 roku z matką powódki została zawarta nowa umowa najmu, a na niej ciążył w tym zakresie obowiązek udowodnienia tych okoliczności (art. 6 kc). Powyższe oznacza, że J. R. (1) aż do swojej śmierci zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu mieszkalnym bez tytułu prawnego i była zobowiązana co miesiąc uiszczać na rzecz strony pozwanej odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Okoliczność ta wynika również z przedłożonego przez stronę pozwaną zawiadomienia o zmianie wysokości miesięcznej stawki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu z 16 marca 2017 roku i z 25 maja 2017 roku.

Należy podkreślić, że dotychczasowe czynności powódki w postaci zawarcia umowy o dostawę prądu czy gazu, czy też dokonywanie bieżących opłat nie mogły zastąpić braku formalnej umowy najmu ze stroną pozwaną.

W tym stanie rzeczy nie ulega wątpliwości, że w dacie śmierci matki powódki J. R. (1), tj. 05 grudnia 2016 roku między stroną pozwaną a matką powódki nie istniał stosunek najmu, w który mogłaby wstąpić powódka. W tej sytuacji żądanie powódki nie mogło zostać uwzględnione, gdyż nie można wstąpić w stosunek najmu, który nie istnieje. Natomiast treść uchwały nr XLVIII/364/14 Rady Miejskiej w L. z 11 lutego 2014 roku w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu G. Miejskiej L. w § 18 stanowi, że G. może zawrzeć z dzieckiem najemcy, który utracił tytuł prawny do lokalu umowę najmu jeśli ustaną przyczyny jej wypowiedzenia. Ponieważ wciąż występuje zadłużenie związane z zajmowaniem tego lokalu brak jest przesłanek do stwierdzenia, że powódka wstąpiła w stosunek najmu.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zawarte w punkcie II sentencji wyroku, Sąd oparł o treść przepisu art. 102 kpc. Zgodnie z jego treścią w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie zachodzi sytuacja uzasadniająca nie obciążanie powódki kosztami postępowania z uwagi na jej sytuację życiową i materialną. Powódka wskazała bowiem, że nie wiedziała o braku istnienia umowy najmu ze stroną pozwaną, a od czasu śmierci matki ponosiła wszelkie opłaty oraz dokonywała częściowych spłat zaległości. Ponadto powódka wykazała, że były prowadzone wobec niej postępowania egzekucyjne, które spłaciła ogromnym wysiłkiem z zamiarem jak najszybszego uregulowania wszystkich swoich zaległości. W tej sytuacji obciążenie powódki kosztami postępowania doprowadziłoby do kolejnego zobowiązania, które w swojej wartości stanowiłoby dużą kwotę. Należy także nadmienić, że strona pozwana jest jednak podmiotem silniejszym, korzystającym z obsługi profesjonalnych pełnomocników procesowych, którzy otrzymują stałe wynagrodzenie.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji wyroku.