

UZASADNIENIE

Powód M. K. pozwem z dnia 28 września 2017 roku, skierowanym przeciwko Gminie O. wniósł o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul (...) w O. po zmarłym najemcy T. K..

W uzasadnieniu pozwu wskazywał, że jego centrum życiowe w momencie śmierci najemcy T. K. było skoncentrowane ww. lokalu. Od 2012 r. przebywa w Areszcie Śledczym w O. ale w ww. lokalu nadal znajdują się jego rzeczy osobiste. Ponadto po odbyciu kary zamierza ponownie zamieszkać w ww. lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina O. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie podnosiła, iż z uwagi na zaległości w opłatach za mieszkanie przy ul. (...) w O. wypowiedziała umowę pierwotnemu najemcy. T. K. nie był zatem najemcą ww. lokalu, a powód nie mógł wstąpić w prawa najemcy. Jak przekonywała pozwana kartoteka finansowa lokalu wskazuje na znaczne zadłużenie lokalu do chwili obecnej. Pozwana zakwestionowała twierdzenia powoda że ww. lokal stanowi dla powoda jego centrum życiowe. Jak zauważyła - powód przebywa od ośmiu lat w zakładzie karnym oraz nie realizuje obowiązków obciążających najemców i nie daje gwarancji prawidłowego wykonywania najmu. Oczekiwanie na powrót powoda do mieszkania pozbawia innych oczekujących na mieszkania możliwości otrzymania lokalu, który zapewniłby im godne warunki mieszkaniowe.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 maja 1982 r. pomiędzy najemcą T. K., a Gminą O. jako wynajmującą została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul (...) w O. o łącznej powierzchni 60,40 m² .

Następnie w dniu 1 stycznia 2000 r. umowa najmu z dnia 1 maja 1982 r. została zaktualizowana.

Dowód:

- kserokopia umowy najmu z dnia 1 stycznia 2000 r. k.9 - 12)

W lokalu przy ul. (...) w O. oprócz najemcy T. K. zamieszkał także już jako kilkuletni chłopiec powód M. K.. Powód M. K. zamieszkując w lokalu przy ul. (...) w O. miał do dyspozycji mały pokój w ww. lokalu, który dzielił ze swoją siostrą. W dużym pokoju zamieszkiwał zawsze najemca T. K.. W czasie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym przy ul (...) w O. M. K. odbywał kary pozbawienia wolności.

Dowód:

- zeznania świadka W. K. protokół elektroniczny z dnia 25 kwietnia 2018 r. k. 00:02:42 i nast.

- zeznania świadka A. K. protokół elektroniczny z dnia 25 kwietnia 2018 r. k. 00:11:12 i nast.

- zeznania świadka K. J. protokół elektroniczny z dnia 25 kwietnia 2018 r. k. 00:15:12 i nast.

W związku z zadłużeniem na kartotece finansowej lokalu mieszkalnego przy ul (...) w O., pozwana Gmina O. w imieniu której działał Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w O. wezwała najemcę T. K., do zapłaty, w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania pisma zaległych jak i bieżących należności z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Zaległość, z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych wynosiły na dzień 20 stycznia 2011 r., kwotę 1.162,03 zł.

Wezwanie do zapłaty zostało doręczone T. K., w dniu 3 lutego 2011 r.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 20 stycznia 2011 r. wraz ze zwrotnym dowodem doręczenia k. 27 - 28

Pismem z dnia 21 marca 2011 r. pozwana wypowiedziała z dniem 31 marca 2011 r. najemcy T. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul (...) w O. z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia, który miał upłynąć w dniu 30 kwietnia 2011 r. Zarządca lokalu wyznaczył T. K. termin przekazania lokalu do dnia 2 maja 2011 r.

Dowód:

- pismo z dnia 21 marca 2011 r. wraz z dowodem doręczenia k. 29 – 30

T. K. nie opuścił lokalu mieszkalnego położonego przy ul (...) w O. zajmując go od tego czasu bezumownie. Z lokalu nie wyprowadził się także powód M. K..

W dniu 24 marca 2016 r. zmarł T. K.. W chwili śmierci T. K. zamieszkiwał sam. Powód M. K. od 2012 r. do chwili obecnej przebywa w Areszcie Śledczym w O..

Dowód :

- fakt bezsporny

Powód M. K. zwracał się do pozwanej Gminy O. w O. o umożliwienie wstąpienia w najem lokalu, przy ul (...) w O. i wstrzymanie wezwania do opróżnienia ww. lokalu.

Dowód:

- zeznania M. K. protokół elektroniczny z dnia 13 czerwca 2018 r. k. 00:02 :40 i nast.

Pismem z dnia 11 sierpnia 2016 r. powód M. K. został wezwany przez pozwaną do opróżnienia opuszczenia i wydania lokalu przy ul (...) w O. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma.

Stanowisko pozwanego zostało podtrzymane w piśmie z dnia 11 października 2016 r.

Dowód:

- wezwanie do przekazania lokalu z dnia 11 sierpnia 2016 r. k. 7

- pismo z dnia 11 października 2016 r. k. 6

Na dzień 30 września 2017 r. zadłużenie z tytułu opłat z najmu i bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego położonego przy ul (...) w O. wynosiło kwotę 5478,21 zł.

Dowód:

- wyciąg z konta k. 31 – 32

Na dzień 10 kwietnia 2019 r. zadłużenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego położonego przy ul (...) w O. wynosiła kwotę ok. 7000,00 zł

Dowód:

- fakt bezsporny

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo M. K. nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód wnosił o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ul (...) w O. po zmarłym najemcy T. K.. Powód podnosił iż od dziecka zamieszkiwał ww. lokalu jest z nim związany, jest to centrum jego spraw życiowych. Po odbyciu kary więzienia zamierza ponownie zamieszkać w ww. lokalu. Ponadto powód deklarował, że jest w stanie z pomocą siostry uregulować zadłużenie na kartotece finansowej ww. lokalu – przy czym do chwili orzekania nie twierdzono, a tym bardziej nie dowiedziono, iż siostra powoda w jakimkolwiek zakresie uregulowała należności jw. wobec pozwanego.

Pozwana Gmina O. w O. nie uznała powództwa, wносиła o jego oddalenie. Kwestionowała zarówno wspólne stałe zamieszkiwanie powoda z ojcem przed jego śmiercią jak i w ogóle możliwość wstąpienia w najem po byłym najemcy z uwagi na to że ojciec powoda w chwili śmierci nie był już najemcą lokalu przy ul (...) w O., ale zajmował ww. lokal od wielu lat bezumownie. Zatem powód nie mógł wstąpić w najem po byłym najemcy. Ponadto pozwana twierdziła, iż poza okazjnymi wpłatami tytułem zaległości w opłatach za najem a następnie bezumowne korzystanie z ww. lokalu, na kartotece finansowej widnieje od wielu lat zadłużenie które wynosi obecnie ok 7 tyś złotych i ciągle wzrasta.

Sąd zauważa iż powód swoje roszczenie opierał na art. 189 kpc. Z kolei przykładem powództwa o ustalenie opartego na art. 189 k.p.c. jest powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu.

Orzeczenie takie ma charakter deklaracyjny. Wstąpienie w stosunek najmu następuje bowiem z mocy prawa, z chwilą zgonu najemcy. Wyrok Sądu w tych sytuacjach stanowi jedynie potwierdzenie tego faktu. Zasadność powództwa podlega badaniu na podstawie przepisów obowiązujących w dacie zgonu najemcy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2002 r., sygn. akt III CZP 36/02, opubl. OSNC z 2003 roku, Nr 4, poz. 45).

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. Zgodnie z § 2 art. 691 k.c., osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Natomiast, w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (§ 3 art.691 k.c.). Przytoczonych przepisów nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego (art. 691 § 5 k.c.).

W doktrynie i orzecznictwie powszechnie reprezentowany jest pogląd, że powód, który wnosi o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. powinien wykazać także istnienie interesu prawnego w rozumieniu art.189 k.p.c., a więc wykazać, że powstała taka sytuacja prawna, w której doszło do wątpliwości, czy przysługuje mu przymiot najemcy danego lokalu (wynikający z art. 691 k.c.), czy też nie i dlatego konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez sąd w wyroku (tak między innymi Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 1996 roku, III CZP 115/96, OSNC 1997 rok, nr 4, poz.35).

Katalog uprawnionych wskazany w przepisie art. 691 k.c. jest zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne, nie dające możliwości dalszej interpretacji. Nie jest możliwa wykładnia rozszerzająca w tym zakresie.

Przesłanką pozytywną zastosowania powołanej regulacji jest także stałe zamieszkiwanie z najemcą w przedmiotowym lokalu w chwili jego śmierci. Pojęcie „stałego zamieszkiwania” zostało sprecyzowane w judykaturze jako zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i w tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy (tak wyrok SN z dnia 6 maja 1980 roku, sygn. akt III CRN 61/80, opubl. Monitor Prawniczy z 1994 r., Nr 9, poz. 273). Mieszkanie to stanowić musi miejsce ześrodkowania jej życiowej działalności, centrum jej spraw życiowych, przy czym stan ten musi trwać do chwili śmierci najemcy (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 marca 1981 roku, III CRN 30/81, Monitor Prawniczy 1994 roku, nr 9, poz. 273, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 stycznia 1981 roku,

III CRN 314/80, OSNC 1981 rok, nr 6, poz.119, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 października 1980 roku, III CRN 230/80, Monitor Prawniczy 1994 rok, nr 9, poz. 273, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 1980 roku, III CRN 61/80, Monitor Prawniczy 1994 rok, nr 9, poz. 273).

W myśl powołanego przepisu, nie są wymagane obecnie żadne inne warunki wstąpienia w stosunek najmu, w szczególności konieczność sprawowania opieki nad najemcą, czy zameldowania w lokalu.

Powód wykazywał, że posiada interes prawny w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym ojcu, gdyż z lokalem łączy się centrum jego spraw życiowych.

Z zeznań świadków wynika że rzeczywiście powód właściwie od najmłodszych lat zamieszkiwał, w lokalu, przy ul (...) w O., gdzie najemcą był jego ojciec. Świadek K. J. wskazywała, co prawda, że powód już wcześniej odbywał inne kary pozbawienia wolności niemniej faktycznie powód nie miał innego lokalu i między odbywaniem poszczególnych kar pozbawienia wolności zawsze wracał, do lokalu przy ul (...) w O..

Wystąpienie przesłanki zamieszkiwania łączy się w orzecznictwie z przebywaniem w konkretnym mieszkaniu z wyraźnym ześrodkowaniem w nim wszystkich istotnych spraw życiowych. Natomiast stałe zamieszkiwanie to zamieszkiwanie przejawiające się takimi cechami ale wzmocnione przez nierozzerwalną więź z lokalem, objawiającą się tym, że przebywanie poza nim jest zawsze usprawiedliwione okolicznościami życiowymi i zawsze poddane wolnej woli.

Przepis art. 25 kodeksu cywilnego określa miejsce zamieszkania jako miejscowość, w której dana osoba przebywa z zamiarem stałego pobytu. O wypełnieniu jego przesłanek świadczą dwie okoliczności - zewnętrzna, czyli faktyczne przebywanie, oraz wewnętrzna, czyli zamiar stałego pobytu. Ustalenie zamiaru powinno nastąpić w oparciu o kryteria zobiektywizowane, świadczące o woli skoncentrowania swoich spraw w danej miejscowości (por. post. NSA z dnia 30 marca 2006 r., sygn. akt I OW 265/05, LEX 198360). W ocenie Sądu ta okoliczność została w sprawie wykazana. Jeśli zaś chodzi o faktyczny pobyt, to odwołując się do orzecznictwa w zakresie zameldowania czy wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy lokalu stwierdzić należy, iż przerwa w faktycznym przebywaniu w miejscu stałego zamieszkiwania, nawet gdy wykazuje cechy długotrwałości, nie pozbawia danej osoby miejsca zamieszkania wynikającego z zamiaru stałego pobytu i nie wskazuje na zmianę miejsca zamieszkania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1978 r., sygn. akt IV CR 242/78, OSNC z 1979 r., nr 6, poz. 120 oraz wyrok z dnia 20 czerwca 2001 r., sygn. akt I CKN 1179/98). W postanowieniu z dnia 21 grudnia 2006 r., sygn. akt II GW 5/06 (LEX 295017) Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, iż przebywanie czasowe w innej miejscowości w wyniku osadzenia w zakładzie karnym, dla kwestii właściwości organu nie ma znaczenia, bo decyduje miejsce, w którym strona ma zamiar zamieszkać po ustaniu przeszkód w swobodnym wyborze miejsca zamieszkania. Aktualny czasowy pobyt w innym miejscu nie przekreśla woli stałego pobytu i koncentracji swych spraw życiowych w innym miejscu. Osoba odbywająca karę pozbawienia wolności nie ma miejsca stałego zamieszkania w zakładzie karnym, gdyż jest to pobyt tymczasowy. Stałe zamieszkiwanie generalnie powiązane jest z tzw. centrum życiowym wnioskodawcy, tj. miejscem, gdzie przybywa on z zamiarem stałego pobytu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1980 r., sygn. akt III CRN 61/80).

Powód wykazał zatem interes prawny. Niemniej już kolejnej przesłanki która mogłaby wpływać na zasadność roszczenia nie została przez powoda spełniona. Należy stwierdzić iż w chwili śmierci ojca powoda - co miało miejsce 24 marca 2016 r. - nie był już najemcą ww. lokalu. Powód nie spełnił zatem najważniejszej, w ocenie Sądu i kluczowej w sprawie przesłanki mówiącej, że powód miał prawo wstąpić, w istniejący już stosunek najmu lokalu. Tymczasem jak wynika z materiału dowodowego w sprawie od co najmniej 2011 r. ojciec powoda po którym powód mógłby ewentualnie wstąpić w stosunek najmu nie był już najemcą przedmiotowego lokalu. Ojciec powoda od 2011 r. użytkował ww. lokal podobnie jak powód bezumownie. Zatem nie mogło być mowy o wstąpieniu w najem o którym mówi wprost przepis z art. 691 k.c. Ojciec powoda niewątpliwie utracił uprawnienie do przebywania w ww. lokalu. Pozwana jako wynajmujący dokonała wypowiedzenia stosunku najmu. Dokonała tego w formie pisemnej i z podaniem przyczyn. Ponadto jak wynika z materiału dowodowego sprawy pozwana zachowała odpowiednie terminy wypowiedzenia, które określone są w ustawie o ochronie praw lokatorów, zasobie mieszkaniowym gminy i zmianie

Kodeksu cywilnego. Ponadto lokal mieszkalny przy ul (...) w O. jest nadal zadłużony. Pomimo deklaracji powoda że spłaci z pomocą rodziny zadłużenie na kartotece mieszkania nie uczynił żadnych wpłat pieniężnych chociażby w okresie zawieszenia postępowania.

Biorąc powyższe pod rozwagę orzeczono jak w wyroku.