

## UZASADNIENIE

Powódka A. C. w pozwie skierowanym przeciwko (...) Sp. z o.o. w L. wniosła o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) z mocy prawa z dniem 16 maja 2019 r., po śmierci najemcy J. C. i zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że najemca przedmiotowego lokalu był J. C., z którym zawarła związek małżeński 22 marca 2019 r., a który zmarł 16 maja 2019 r. powódka wskazała, że na długo przed zawarciem związku małżeńskiego zamieszkiwała stale z J. C. pod wskazanym adresem i stanowił on jej centrum życiowe. Powódka podniosła, że zameldowana jest pod adresem przy ul. (...) w L., lecz zamieszkuje cały czas przy ul. (...).

Pozwani (...) Sp. z o.o. w L. wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu, wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwani wskazali, że powódka nie spełnia przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu lokalu po mężu, gdyż stale nie zamieszkiwała z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci, a zamieszkiwał tam syn najemcy T. C. i jest on tam na stałe zameldowany, zaś powódka posiada swoje mieszkanie przy ul. (...) w L..

W piśmie z dnia 29 czerwca 2020 r. powódka podtrzymała swoje stanowisko, że pozwana zarówno Gminą L., jak i (...) Usługi (...) Sp. z o.o. w L..

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 17 września 2001 r. Zarząd (...) w L. i powódka A. C. – wówczas U. zawarli umowę najmu na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...).

**Dowód:** umowa najmu lokalu z dnia 17.09.2001 r. – k.32- 33

Powódka nie zamieszkuje w tym lokalu od (...) lat. Zamieszkują w nim synowie powódki W. U., B. S. i P. P..

**Dowód:** zeznania powódki – k.105

J. C. i Zarząd (...) w L. w dniu 1 maja 2010 r. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we L. przy ul. (...) na czas nieokreślony. W lokalu tym zamieszkiwał również syn najemcy T. C..

**Dowód:** umowa najmu lokalu nr (...) – k.34 – 36, aneks nr (...) – k.37 -38

zeznania świadka T. C. – k.103 verte

Powódka A. C. mimo umowy najmu lokalu mieszkalnego zamieszkiwała w L. przy ul. (...). Tam też pojawiał się jej ówczesny partner J. C. wracający z pracy, którą wykonywał w delegacji. W 2019 r. powódka i J. C. zaczęli remont mieszkania przy ul. (...).

**Dowód:** zeznania świadka T. C. – k.103 verte, zeznania świadka G. L. – k.103 verte – 104, zeznania świadka G. S. – k.102, zeznania świadka G. G. – k.102 verte, zeznania świadka L. C. – k.102, zeznania świadka M. B. – k.104

zeznania powódki – k.104 verte - 105

W wyniku działu spadku po J. i H. Ł. powódka otrzymała spłatę swego udziału w lokalu mieszkalnym położonym w L. przy ul. (...), zaś lokal przyznano na własność P. Ł.. P. Ł. wystąpił do Sadu Rejonowego w Kłodzku o opróżnienie tego lokalu przez powódkę. W dniu 10 kwietnia 2018 r. Sąd nakazał powódce A. wówczas U. opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu przy ul. (...). W dniu 6 listopada 2018 r. wyrok został zaopatrzony w klauzulę wykonalności.

Dowód: postanowienie z dnia 17.05.2017 r. – k.82 w aktach tut. Sądu (...) wyrok zaoczny z dnia 10.04.2018 r. – k.20 w aktach tut. Sądu (...)

W lutym 2019 r. powódka i J. C. wyprowadzili się z ul. (...) i razem zamieszkali w lokalu nr (...) przy ul. (...) w L.. Wprowadziły się tam również dwie córki powódki. Cały czas tam zamieszkiwał T. C.. Od tego czasu powódka stale w tym lokalu zamieszkiwała.

**Dowód:** zeznania świadka T. C. – k.103 verte, zeznania świadka G. L. – k.103 verte – 104, zeznania świadka G. S. – k.102, zeznania świadka G. G. – k.102 verte, zeznania świadka L. C. – k.102, zeznania świadka M. B. – k.104, zeznania świadka S. P. – k.104 verte

zeznania powódki – k.104 verte - 105

J. C. i A. C. poprzednio U. zawarli związek małżeński 22 marca 2019 r. w L..

**Dowód:** odpis skrócony aktu małżeństwa – k.4

W dniu 16 maja 2019 r. mąż powódki, a najemca lokalu zmarł.

**Dowód:** odpis skrócony aktu zgonu – k.5

Do Burmistrza L. wpłynęła skarga osób zamieszkujących w budynku przy ul. (...) w L. dotycząca wykroczenia rzez powódkę i jej gości w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu oraz korzystanie ponad przeciętną miarę z podwórka i ciągów komunikacyjnych.

**Dowód:** skarga z 22.07.2019 r. – k.39- 40

Powódka wystąpiła do Burmistrza Gminy L. o wstąpienie w stosunek najmu mieszkalnego, którego najemcą był jej mąż J. C., lecz Gmina L. odmówiła podając, że powódka posiada prawo do innego lokalu mieszkalnego, a nadto na podstawie oświadczenia nie można jednoznacznie stwierdzić, czy lokal przy ul. (...) stanowił jej centrum życiowe w chwili śmierci najemcy.

**Dowód:** pismo powódki z 15.01.2020 r. i 10.02.2020 r. – k.9, 7

pismo Burmistrza L. z 24.01.2020 r. i 24.02.2020 r. – k.8 , 6

Pismem z dnia 20 kwietnia 2020 r. T. C. wystąpił do burmistrza L. o zawarcie z nim umowy najmu przedmiotowego lokalu (choć wskazywał na lokal nr (...)) podnosząc, że zamieszkiwał w nim od 1998 r. i w chwili śmierci ojca.

**Dowód:** pismo T. C. z 20.04.2020 r. – k.41 - 42

### **Sąd zważył:**

Powództwo okazało się zasadne.

Bezsporne było w sprawie, że J. C. był najemcą lokalu mieszkalnego w L. przy ul. (...). Spór powstał w związku z wnioskiem powódki do Gminy L. o wstąpienie w stosunek najmu tego lokalu po śmierci J. C.. Strona pozwana odmówiła ze względu na wątpliwości co do stałego zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu, a także z powołaniem się na przysługujące jej prawo do innego lokalu komunalnego.

Zgodnie z przepisem art.691 k.c. § 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. Natomiast w § 2 powołanego artykułu wskazano, że osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Powódka niewątpliwie należy do kręgu osób wymienionych w przepisie art.691 § 1 k.c. Ustaleniu więc podlegało, czy stale zamieszkiwała z mężem do chwili jej śmierci w dniu 16 maja 2019 r.

W postępowaniu dowodowym sąd badał więc kwestię stałego zamieszkiwania powódki w tym lokalu. Wskazać należy, że stałe zamieszkiwanie polega na tym, że w zajmowanym lokalu znajduje się centrum życiowe danej osoby (w szczególności K. Pietrzykowski, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. II, art. 691 KC, Nb 16, s. 521; A. Doliwa, Najem lokali, art. 691 KC, Nb 12, s. 154; P. Rola, Problematyka prawna, s. 14; M. Nazar, Nabycie prawa, s. 169; F. Zoll, Najem lokali, s. 123; G. Matusik, Wstąpienie, s. 18). Pojęcie stałego zamieszkania wyjaśniano w judykaturze. Trafne i reprezentatywne, również w obecnym stanie prawnym, pozostaje stanowisko SN zaprezentowane w wyr. z 6.5.1980 r. (III CRN 61/80, Legalis), w którym wskazano, że przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu na podstawie art. 691 KC, należy rozumieć zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy. Z reguły nie stanowi stałego zamieszkania pobyt osoby bliskiej w celu udzielenia doraźnej, choćby nawet dłużej trwającej pomocy najemcy mieszkania.(w: Kodeks cywilny. Komentarz pod red. Konrada Osajdy, 2017 r., Wydanie 16).

Sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, w szczególności na podstawie zeznań świadków doszedł do przekonania, że od połowy lutego 2019 r. powódka swoje centrum życiowe przeniosła z ul. (...) w L. na ul. (...). Zamieszkała w tym lokalu wraz z mężem. Zwrócić należy uwagę, że co do lokalu przy ul. (...) wyrokiem zaocznym orzeczono eksmisję powódki, a klauzulę wykonalności nadano w listopadzie 2018 r. W związku z tymi okolicznościami wiarygodne okazały się zeznania świadka T. C., który wskazał, że do lokalu na ul. (...) powódka przeprowadziła się w związku z wyrokiem eksmisyjnym. Bacząc na datę klauzuli wykonalności na tym orzeczeniu i datę przeprowadzenia się z ul. (...) na ul. (...) niewątpliwym jest, że powódka miała świadomość o braku tytułu prawnego do lokalu przy ul. (...).

Niezależnie od tego, z zeznań wszystkich świadków wynika, że na 2 – 3 miesiące przed śmiercią męża powódka zamieszkała na ul. (...). Świadcowie, z wyjątkiem L. C. zgodnie zeznawali, że powódka w lokalu najmowanym przez męża od czasu wprowadzenia się miała swoje centrum życiowe. Nie wynikała z zeznań tych świadków, że powódka zamieszkiwała w innym lokalu, np. w lokalu którego była najemcą przy ul. (...). Sąd oparł się w ustaleniach stanu faktycznego na zeznaniach świadków, z wyjątkiem L. C.. Świadcowie zasadniczo zeznawali zgodnie. Sąd nie oparł się na zeznaniach świadka G. G. co do czasu zamieszkania powódki w przedmiotowym lokalu, ponieważ zeznania te są sprzeczne w tym zakresie z zeznaniami pozostałych świadków. Zeznania świadka T. C., który cały czas zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu również jednoznacznie wskazują, że powódka zamieszkała a lokalu jego ojca w lutym 2019 r. i wprowadziła się ze wszystkimi rzeczami i tam koncentrowało się jej życie. Zatem nie sposób uznać, że powódka nie udowodniła, zgodnie z art. 6 k.c., że w chwili śmierci męża nie zamieszkiwała tym lokalu, bowiem ze wszystkich dowodów, z wyłączeniem zeznań świadka L. C. wynika, że od lutego 2019 r. powódka stale zamieszkiwała w lokalu nr (...) przy ul. (...). Pozwani nie wykazali, że charakter jej zamieszkiwania w tym lokalu był inny.

Bez znaczenia dla sprawy pozostaje, zdaniem sądu, okoliczność, że w lokalu tym stale zamieszkiwał z najemcą J. C. jego syn T. C.. Przepis art.691 § 1 k.c. wymienia osoby uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu wśród nich znajdują się również dzieci najemcy.

Uprawnienie powódki do innego lokalu nie stanowi przeszkody ustawowej do ustalenia wstąpienia w stosunek najmu. Rzeczą Gminy L. jest podjęcie określonych czynności w odniesieniu do obowiązujących przepisów, gdy osobie przysługują uprawnienia do dwóch lokali. Natomiast przepis art.691 k.c. nie wyklucza pozytywnego rozstrzygnięcia, gdy osoba ubiegająca się o wstąpienie w stosunek najmu ma uprawnieni do innego lokalu.

Mając na względzie powyższe sąd ustalił, że powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu przy ul. (...) po J. C. i zasądził na jej rzecz koszty procesu od pozwanej Gminy w kwocie 200 zł stanowiącej równowartość opłaty sądowej od pozwu.

Oddalił powództwo w stosunku do (...) Sp. z o.o. w L. ze względu na brak legitymacji procesowej biernej tej spółki. Lokale komunalne stanowią własność gminy, natomiast gmina może powierzyć zarządzanie takimi lokalami bądź swemu zakładowi budżetowemu, bądź spółce gminnej. Zakres prowadzonej działalności wynika to z odpisu KRS dotyczącego tej spółki. k.29 verte. Jednocześnie sąd zasądził na rzecz pozwanej spółki koszty procesu od powódki jako przegrywającej w tym zakresie proces w kwocie 240 zł, które stanowią koszty zastępstwa procesowego.