

Sygn. akt I C 4086/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2018 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Karolina Wołoszczuk

Protokolant Maja Foremny

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 maja 2018 roku w Ś.

sprawy z powództwa M. D. (1)

przeciwko Gminie Ś.

o ustalenie

I. ustala, że M. D. (1) wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ulicy (...) w miejsce dotychczasowej najemcy J. D. (1) zmarłego(...) roku;

II. zasądza od strony pozwanej Gminy Ś. na rzecz powódki M. D. (1) kwotę 487 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 4086/17

UZASADNIENIE

Powódka M. D. (1) w pozwie przeciwko Gminie Ś. wniosła o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) w miejsce swojego ojca J. D. (1), zmarłego w dniu (...) W uzasadnieniu swojego żądania wskazała, że sporny lokal pozostający w zasobach mieszkaniowych strony pozwanej już po wojnie został zajęty przez rodzinę powódki- najpierw przez dziadków, a następnie przez jej rodziców. Ostatnia umowa najmu została zawarta pomiędzy stroną pozwaną, a ojcem powódki w dniu 27 lipca 2009r. Powódka od urodzenia jest zameldowana w w/w lokalu i stanowi on jej centrum życiowe, a od 2001r. również centrum życiowe córki powódki. Z uwagi na to, że lokal był zadłużony, po wejściu Polski do Unii Europejskiej powódka podjęła pracę poza granicami kraju i regularnie przysyłała rodzicom, a po śmierci matki- ojcu, pieniądze na utrzymanie lokalu i spłatę zadłużenia. W lipcu 2017r. zachorował ojciec powódki a opiekę nad nim w ostatnich miesiącach w tzw. hospicjum domowym przejęła powódka. W dniu 20 lipca 2017r. ojciec powódki złożył do strony pozwanej wniosek o sprzedaż lokalu, który został zaakceptowany, a powódka miała sfinansować koszty zakupu lokalu i aktu notarialnego, do podpisania którego nie doszło z uwagi na śmierć J. D. (1) w dniu 2 września 2017r. W ocenie powódki wszystkie przesłanki opisane w art. 691 kc pozwalające jej na wstąpienie w stosunek najmu spornego lokalu po zmarłym ojcu- najemcy zostały spełnione.

Strona pozwana Gmina Ś. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że po wystąpieniu przez powódkę do Gminy o wstąpienie w stosunek najmu zostało przeprowadzone postępowanie wyjaśniające w wyniku którego ustalono, że powódka mimo jej zameldowania w spornym lokalu, nie jest zarejestrowana w urzędzie pracy, pracuje w Irlandii, gdzie również uczy się jej córka. Tam powódka zarabkuje i tam skupia się centrum jej spraw życiowych, stąd też w ocenie pozwanej Gminy przesłanki do wstąpienia powódki w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nie zostały spełnione.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) znajduje się w zasobach mieszkaniowych Gminy Ś. Po wojnie w przedmiotowym lokalu zamieszkali dziadkowie powódki, a następnie jej rodzice- H. i J. D. (1). Powódka i jej brat M. D. (2) od urodzenia mieszkają w przedmiotowym lokalu i są w nim zameldowani.

Z uwagi na niski dochód rodziców, po podjęciu studiów w systemie zaocznym powódka jako studentka zaczęła wyjeżdżać do pracy zarobkowej zagranicę i jednocześnie kontynuowała naukę. W 2001r. powódka urodziła córkę, która zamieszkała i została zameldowana w w/w lokalu.

Dowód:

- zeznania świadków:

M. D. (2)- k.75v-76 (e-protokół- k. 78),

M. S.- k. 74v-75 (e-protokół- k. 78),

G. W.- k. 75-75v (e-protokół k. 78),

częściowo B. K.- k. 108-108v (e-protokół- k. 110);

- przesłuchanie powódki M. D. (1)- k. 76- 76v(e- protokół k.78).

W dniu 19 października 2006r. ojciec powódki J. D. (1) zawarł z Gminą Ś. porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia za lokal mieszkalny zajmowany przez powódkę i jej rodzinę. Z uwagi na wysokie zadłużenie powódka zdecydowała się podjąć pracę poza granicami kraju i ponownie zaczęła wyjeżdżać do pracy sezonowej zostawiając córkę pod opieką rodziców. Po śmierci matki powódki z uwagi na fakt, że ojciec powódki nie był w stanie sprawować codziennej opieki nad kilkuletnią wnuczką, powódka wyjeżdżając do pracy zaabrała ze sobą córkę.

W dniu 27 lipca 2009r. Gmina Ś. zawarła z ojcem powódki J. D. (1) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś., przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 27.07.2009r.- k. 8-9;

- załącznik nr 2- k. 10;

- zeznania świadków:

M. D. (2)- k.75v-76 (e-protokół- k. 78),

M. S.- k. 74v-75 (e-protokół- k. 78),

G. W.- k. 75-75v (e-protokół k. 78);

- przesłuchanie powódki M. D. (1)- k. 76- 76v(e- protokół k.78).

Od kilku lat powódka pracuje na terenie Irlandii podejmując tam prace dorywcze i sezonowe. Córka powódki L. D. uczęszcza do ostatniej klasy gimnazjum na terenie Irlandii. Powódka nie posiada stałego miejsca zamieszkania na terenie I.kilkakrotnie zmieniała mieszkania, obecnie razem z córką zajmuje pokój u ludzi, u których pracuje. W mieszkaniu przy ul. (...) powódka i jej córka zajmują jeden pokój, jeden pokój zajmuje brat powódki M. D. (2), a jeden pokój zajmowali rodzice powódki, a po śmierci matki powódki, jej ojciec J. D. (1). Każde wakacje, święta i przerwy w nauce powódka razem z córką spędza w mieszkaniu przy ul. (...). Powódka od samego początku pracy za

granicą przesyłała najpierw matce a potem ojcu pieniądze na spłatę zadłużenia oraz utrzymanie mieszkania. Powódka przeprowadziła również remont w mieszkaniu.

Dowód:

- zeznania świadków:

M. D. (2)- k.75v-76 (e-protokół- k. 78),

M. S.- k. 74v-75 (e-protokół- k. 78),

G. W.- k. 75-75v (e-protokół k. 78),

częściowo B. K.- k. 108-108v (e-protokół- k. 110);

- przesłuchanie powódki M. D. (1)- k. 76- 76v(e- protokół k.78).

Na początku lipca 2017r. u ojca powódki zdiagnozowano nowotwór złośliwy wątroby. Z uwagi na szybki postęp choroby zalecono przebywanie J. D. (1) w tzw. hospicjum domowym. Codzienną opiekę nad J. D. (1) przejęła powódka oraz jej brat M. D. (2).

Dowód:

- karta informacyjna z leczenia szpitalnego- k. 17-18;

- skierowanie do szpitala- k. 19;

- zeznania świadków:

M. D. (2)- k.75v-76 (e-protokół- k. 78),

M. S.- k. 74v-75 (e-protokół- k. 78),

G. W.- k. 75-75v (e-protokół k. 78),

częściowo E. B.- k. 74 (e-protokół k. 78);

- przesłuchanie powódki M. D. (1)- k. 76-76v (e protokół k.78).

W dniu 20 lipca 2017r. ojciec powódki złożył do strony pozwanej wniosek o sprzedaż lokalu położonego w Ś., przy ul. (...), który został zaakceptowany przez stronę pozwaną. Jednocześnie J. D. (1) udzielił pełnomocnictwa notarialnego synowi M. D. (2) do nabycia przedmiotowego lokalu oraz do dokonania darowizny lokalu na rzecz syna i córki- M. D. (1) w udziałach po 1/2. Koszty zakupu lokalu i aktu notarialnego miała sfinansować powódka.

Dowód:

- wniosek z dnia 20.07.2017r.- k. 12;

- pisma UM w Ś. z dnia 27.07.2017r. i 29.08.2017r.- k.13, 14;

- pełnomocnictwo z 25.08.2017r.- k. 15-16;

- zeznania świadka M. D. (2)- k. 75v-76(e- protokół k.78);

- przesłuchanie powódki M. D. (1)- k. 76-76v (e- protokół k.78).

W dniu 2 września 2017r. zmarł ojciec powódki J. D. (1).

Dowód:

- odpis skrócony aktu zgonu- k. 7.

12 września 2017r. powódka M. D. (1) zgłosiła się w ramach przyjęć mieszkańców przez Burmistrza Miasta Ś. w sprawie przydziału jej lokalu przy ul. (...). W dniu 15 września 2017r. powódka złożyła wniosek o ustanowienie jej głównym lokatorem w/w mieszkania i jednocześnie zwróciła się do strony pozwanej z podaniem o wstąpienie w stosunek najmu spornego lokalu. W dniu 17 października 2017r. Komisja Mieszkaniowa Rady Miasta Ś. zaopiniowała wniosek powódki negatywnie. Powódka po śmierci ojca w dalszym ciągu ponosi koszty utrzymania mieszkania.

Dowód:

- protokół przyjęcia interwencji- k. 32;

- wniosek powódki z dnia 15.09.2017r.- k. 33-36;

- podanie powódki z dnia 15.09.2017r.- k. 37;

- zeznania świadka M. D. (2)- k. 75v-76 (e- protokół k.-78);

- przesłuchanie powódki M. D. (1)- k. 76-76v (e- protokół k.-78).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione

Podstawę żądania powódki stanowi art. 189 k.p.c. w zw. z art. 691 k.c. Na wstępie wskazać należy, że interes prawny stanowi przesłankę merytoryczną powództwa o ustalenie, warunkującą określony skutek tego powództwa, w sposób niezależny od innych wymaganych przez prawo materialne lub procesowe okoliczności. Od istnienia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa uzależniona jest dopuszczalność badania zasadności żądania powoda, przy czym poprzez interes prawny rozumie się interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych. Występuje on wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność ta może być wynikiem spodziewanego kwestionowania prawa lub kwestionowania stosunku prawnego (por. Ereciński T. (red.) Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz, za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej LEX). Uwzględnienie powództwa przewidzianego w art. 189 k.p.c. wymaga ustalenia, że powód posiada interes prawny w wyjaśnieniu stanu niepewności co do istniejącego między stronami stosunku prawnego lub prawa. Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga więc wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 919/99, LEX nr 54376). W rozpoznawanej sprawie powódka wykazała istnienie interesu prawnego w ustaleniu wstąpienia w stosunek najmu lokalu położonego w Ś. przy ul. (...). Pozwana Gmina zaprzeczała bowiem istnieniu prawa powódki, zaś usunięcie niepewności co do posiadania tytułu do lokalu zabezpieczy powódkę przed ewentualnym powództwem eksmisyjnym ze strony pozwanej, czy też powództwem o zapłatę za bezumowne korzystanie z zajmowanego lokalu. Roszczenie powódki opiera się na treści art. 691 k.c., w związku z czym wskazać należy, że regulacja ta statuuje kumulatywne przesłanki, od których uzależniona jest sukcesja prawa najmu lokali mieszkalnych. Wstąpić z mocy prawa w stosunek najmu może osoba, która: po pierwsze – należy do kręgu osób uprawnionych do nawiązania najmu po śmierci najemcy (art. 691 § 1 k.c.), po drugie zaś – stale zamieszkiwała z poprzednim najemcą aż do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.). Z kolei zgodnie z treścią art. 691 § 5 k.c. – wstąpienie w

stosunek najmu z mocy prawa osoby z kręgu podmiotów uprawnionych określonych w art. 691 § 1 k.c. nie jest możliwe w razie śmierci jednego z współnajemców lokalu.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że nie ulega wątpliwości, iż powódka jako córka jedynej najemcy spornego lokalu należy do grona osób najbliższych, którym przysługuje uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego

Spór pomiędzy stronami postępowania dotyczył natomiast kwestii stałego zamieszkiwania powódki z ojcem w spornym lokalu w chwili jego śmierci. Powódka uzasadniała bowiem swoje żądanie, wypełnieniem ustawowych przesłanek umożliwiających jej wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym ojcu, pozwana natomiast argumentowała, że powódka swoim zachowaniem nie wyczerpała pojęcia „stałego zamieszkiwania”, w szczególności przy uwzględnieniu, że w chwili śmierci ojca centrum jej spraw życiowych, według strony pozwanej, znajdowało się w Irlandii. Specyfika przesłanki stałego zamieszkiwania z najemcą była już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 3 lutego 2000 roku (vide I CKN 40/99, LEX nr 811808) wskazał, że oznacza ona konieczność ześrodkowanie przez osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy, tak by zajmowany przez tę osobę lokal stanowił jej centrum życiowe. Przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu, 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 (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1980 roku, III CRN 61/80). Dopuszczalne są przy tym przerwy w tym wspólnym zamieszkiwaniu (np. spowodowane dłuższym wyjazdem lub chorobą), w których następuje zerwanie więzi faktycznej z lokalem. Wówczas decydujące znaczenie ma ocena, czy przerwa we wspólnym zamieszkiwaniu miała charakter przejściowy, czy też oznaczała definitywne opuszczenie lokalu. Ocena konkretnych okoliczności sprawy powinna wówczas zmierzać do odtworzenia zamiaru obu wspólnie zamieszkujących osób, a więc czynnika „ze sfery ich świadomości i woli” (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07 lutego 2002 r., I CKN 1023/99, LEX nr 53288).

Dokonując ustaleń faktycznych w sprawie Sąd oparł się na dokumentach w postaci umowy najmu, załącznika do umowy, porozumienia w sprawie spłaty zadłużenia, odpisu skróconego aktu zgonu J. D. (1), pism powódki kierowanych do strony pozwanej i dokumentacji medycznej dotyczącej ojca powódki. W/w dokumenty niekwestionowane przez strony Sąd uznał za w pełni wiarygodne a okoliczności, do których się odnoszą za udowodnione.

Najistotniejsze jednak z punktu widzenia zasadności powództwa okazały się osobowe źródła dowodowe w postaci zeznań świadków: M. D. (2), G. W., M. S., a zatem osób utrzymujących z powódką bliskie relacje i kontakty, które regularnie spotykały się z powódką, są zaangażowane w jej życie i zorientowane w jej planach życiowych od początku jej wyjazdów zarobkowych zagranicę. Zeznania w/w świadków są spójne, logiczne, wzajemnie się uzupełniają i w pełni korespondują z zeznaniami powódki.

Gmina wskazując na brak przesłanek pozwalających powódce wstąpić w stosunek najmu po zmarłym ojcu powołała się na oświadczenia sąsiadów J. D. (1), z których wynikać miało, że powódka nie mieszka w przedmiotowym lokalu. Wskazać należy, że świadkowie słuchani przed Sądem nie byli w swoich twierdzeniach już tak kategoryczni. Przede wszystkim żaden ze świadków nie utrzymywał stosunków sąsiedzkich z J. D. (1), nikt go nie odwiedzał, nie był w mieszkaniu przy ul. (...), nikt z przesłuchanych sąsiadów nie wiedział również o tym, że J. D. (1) jest ciężko chory i przez dwa ostatnie miesiące życia przebywa w hospicjum domowym bo nie jest w stanie samodzielnie wykonywać najprostszych czynności i zajmują się nim dzieci. Większość sąsiadów to osoby zaawansowane wiekiem i schorowane, rzadko opuszczające mieszkanie, które wprowadziły się kilka lat wcześniej do przedmiotowej nieruchomości i nie utrzymywały żadnych relacji sąsiedzkich. W/w osoby twierdziły również że rzadko widywały J. D. (1), co wcale nie oznacza, że nie mieszkał w spornym lokalu. I tak np. świadek M. P. zeznała, że nie zna powódki, ale podkreśliła, że rzadko wychodzi z domu, jej okna znajdują się z drugiej strony budynku, opisany świadek stwierdził również, że nie ma nawet pewności na którym piętrze mieszka inny z sąsiadów- B. K. i że również go nie widuje, a rzeczą niekwestionowaną jest to, że świadek mieszka w tej samej klatce co rodzina D.. Z kolei świadek J. D. (2) mieszkająca od wielu lat w tej nieruchomości i którą zna z widzenia powódka jest zupełnie niewiarygodna. Świadek ma problemy

z poruszaniem, niedosłyszany, niejednokrotnie stwierdzał, że nie rozumie pytań i w ogóle nie pamięta, że w mieszkaniu oprócz J. D. (1) mieszkał chociażby też jego syn M. D. (2). Z kolei świadek T. K. nie posiadał w istocie wiedzy na temat tego kto mieszka w lokalu, zaprzeczając by w nim był, jak jednak zeznała powódka po pogrzebie rozmawiał z nią na temat możliwości wykupu spornego mieszkania od Gminy. Odnosząc się z kolei do świadka E. S. to osoba, która jak sama przyznała wyjeżdżała okresowo do pracy za granicę i stwierdziła, że nie interesują ją sprawy sąsiedzkie. Jednocześnie kategorycznie zaprzeczyła, aby znała powódkę, a w lokalu mieszkali wyłącznie rodzice M. D. (1). Nie jest to jednak twierdzenie wiarygodne w kontekście pozostałych dowodów, albowiem jak świadek zeznał w w/w lokalu mieszka od 2005r. , a w tamtym okresie rodzice powódki sprawowali bezpośrednią pieczę nad córką powódki. Z kolei świadek E. B. i B. K. potwierdzili, że widywali powódkę niejednokrotnie w miejscu zamieszkania razem z córką, również w okresie przed śmiercią i po śmierci J. D. (1) (tak E. B.). Wskazane dowody w ocenie Sadu pozwalają ustalić, iż powódka do śmierci swojego ojca mieszkała z zamiarem stałego pobytu w Ś. przy ul. (...), a okoliczności tej nie może zmienić fakt jej zatrudnienia poza granicami kraju. Powódka w celach zarobkowych regularnie podróżowała do Irlandii, jednak nie miała i nie ma zamiaru pozostawać tam na stałe. Czasowy pobyt za granicą uzasadniony był względami ekonomicznymi, a nie skutkiem świadomego wyboru, polegającego na rezygnacji z umiejscowienia centrum swoich spraw życiowych w spornym lokalu. Świadczą o tym zeznania świadków, z których jednoznacznie wynika, iż powódka w okresie wolnym od świadczenia pracy częstokroć powracała do mieszkania w Ś.. Szczęólnego podkreślenia wymaga to, że powódka jeszcze w okresie nauki zaczęła wyjeżdżać w celach zarobkowych po to by móc studiować i pomóc w utrzymaniu rodziny. W późniejszym okresie ze względu na znaczne zadłużenie czynszowe kontynuowała wyjazdy w celach zarobkowych początkowo zostawiając małoletnią córkę pod opieką rodziców, zaś po śmierci matki z uwagi na nieudolność wychowawczą ojca postanowiła zabrać córkę ze sobą. Jednakże fakt ten i realizacja obowiązku szkolnego na terenie I. nie może wyłącznie wpłynąć na ocenę jej sytuacji. Zważywszy jednak należy, że powódka pracując za granicą spłaciła całe zadłużenie mieszkania, przeprowadziła w nim gruntowny remont, zaś przebywając poza granicami kraju nie była zatrudniona w oparciu o stałą umowę o pracę , czy też zatrudniona w jednej miejscowości. Przeciwnie powódka do dnia dzisiejszego podejmuje głównie prace dorywcze i sezonowe, nie posiada własnego lokalu, nie wynajmuje też mieszkania, aktualnie przebywając z córką u ludzi, u których jest zatrudniona. Co więcej, powódka razem z córką każdy wolny czas, wakacje, weekendy spędzała w domu rodzinnym, gdzie zarówno powódka, jak i jej córka mają swój pokój i rzeczy domowego użytku.

W opinii Sadu, nie można nadto uznać, że jedynym celem działania powódki była chęć opieki nad ojcem w trakcie jego choroby. Stan taki z natury rzeczy ma bowiem charakter przejściowy, uzależniony od stanu zdrowia osoby pozostającej pod opieką. Tymczasem, z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż powódka jeszcze przed chorobą najemcy regularnie wyjeżdżała za granicę i każdorazowo powracała do spornego lokalu, który traktowała jako swoje centrum życiowe. Tam koncentrowała się aktywność życiowa powódki, tam posiadała swoje rzeczy osobiste. Świadczy to, że przebywanie w przedmiotowym mieszkaniu nie było determinowane jedynie koniecznością wsparcia ojca w chorobie i potrzebą zapewnienia mu opieki.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności Sąd uwzględnił powództwo w całości i orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając na rzecz powódki jako strony wygrywającej sprawę kwotę 487 zł tytułem kosztów procesu, które obejmują 200 zł opłaty od pozwu, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 270 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego obliczonego stosownie do § 2 pkt 2 Rozp. M.. Spr. z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (pkt II wyroku).