

## UZASADNIENIE

Powód A. K. (1) w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej Gminie M. S. wniósł o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...), w miejsce zmarłego najemcy – S. K.. Powód wniósł jednocześnie o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniósł, że jego ojciec - S. K. był najemcą lokalu przy ul. (...) w S., a ponadto najemcami przedmiotowego budynku byli T. i L. B.. Wyjaśnił, że wraz z ojcem i matką zajmował lokal oznaczony numerem (...), znajdujący się na piętrze przedmiotowego budynku. Podkreślił, że lokal zajmowany przez T. i L. B. był odrębnym i niezależnym lokalem; posiadał odrębne wejście, oddzielne opomiarowanie wody, gazu oraz energii elektrycznej, a najemcy ponosili opłaty związane z użytkowaniem obu lokali we własnym zakresie. Podał, że złożył do (...) w S. wniosek o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) po zmarłym ojcu. Wyjaśnił, że zamieszkiwał wspólnie z rodzicami w lokalu przy ul. (...) aż do ich śmierci i mieszka tam również obecnie. Dodał, że (...) odmówił uwzględnienia wniosku.

W odpowiedzi na pozew Gmina M. S. – Zarząd (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa prawnego.

W uzasadnieniu przyznała, iż najemcą lokalu położonego przy ul. (...) w S. był A. K. (2). Wyjaśniła, że przedmiotowy lokal składa się z dwóch kondygnacji parteru i piętra obejmujących 6 pokoi, dwóch kuchni i pomieszczeń przynależnych. Dodała, że po śmierci A. K. (2) w dniu 30 czerwca 1997 r. w stosunek najmu na podstawie umowy opiekuńczej wstąpili T. oraz L. B. jako współnajemcy z K. i S. K.. Dodała, że w dniu 22 grudnia 1993 r. S. K. wystąpił z wnioskiem o podział budynku przy ul. (...) w S. na dwie odrębne jednostki mieszkalne, jednak w sprawie tej wydano decyzję odmowną. Zaprzeczyła jakoby wystąpiły przesłanki uzasadniające wstąpienie powoda w stosunek najmu po zmarłym S. K.. Podniosła, że po śmierci S. K. najemcami przedmiotowego lokalu pozostali T. i L. B.. Ponadto, zarzuciła, że powód nie zamieszkiwał stale ze S. K. w chwili jego śmierci, a lokal przy ul. (...) w S. nie stanowił centrum życiowego powoda. Według pozwanej, powód zamieszkiwał stale na terenie Niemiec.

W piśmie z dnia 24 lutego 2015 r. powód podniósł, że centrum jego spraw życiowych nie znajdowało się na terenie Niemiec, a ustalenia poczynione przez pozwaną w tym przedmiocie oparte są wyłącznie na relacjach osób, które są zainteresowane osiągnięciem korzystnego dla pozwanej wyniku procesu.

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

Powód A. K. (1) jest synem S. K. i wnukiem A. K. (2).

Niesporne.

Gmina M. S. jest właścicielką budynku mieszkalnego, położonego w P. przy ul. (...). Budynek przy ul. (...) w S. składa się z dwóch kondygnacji: parteru i piętra, na których łącznie znajduje się sześć pokoi, dwie kuchnie. Powierzchnia mieszkalna budynku wynosi 69,96 m<sup>2</sup>, a jego powierzchnia użytkowa – 87,06 m<sup>2</sup>.

Niesporne, a nadto dowód:

- zaświadczenie, k. 49

A. K. (2), na podstawie decyzji o przydziale z dnia 6 sierpnia 1946 r. został najemcą lokalu przy ulicy (...) w S..

Niesporne, a nadto dowód:

- decyzja z dnia 17 marca 1992 r., k. 46.

W dniu 3 stycznia 1961 A. K. (2) zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...), której przedmiotem były pomieszczenia na parterze budynku.

A. K. (2) zajmował trzy pokoje z kuchnią o powierzchni mieszkalnej

31,98 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej – 47,06 m<sup>2</sup> na parterze budynku, natomiast jego syn S. K. zamieszkiwał wraz z rodziną na I piętrze użytkując trzy pokoje o powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> (pow. użytkowej 43,53 m<sup>2</sup>).

Po śmierci matki A. K. (2), S. K. wstąpił w prawo najmu lokalu przy ul. (...).

A. K. (2) wystąpił w dniu 14 grudnia 1991 r. do wydziału Budynków i Lokali (...) z wnioskiem o wyrażenie zgody na zawarcie umowy opiekuńczej i wspólne korzystanie z przydzielonego lokalu z małżeństwem T. i L. B..

Decyzją z dnia 17 marca 1992 r. wyrażono zgodę na zawarcie umowy opiekuńczej między S. K., a T. B. i L. B.. W uzasadnieniu wskazano, że decyzja dotyczy wspólnego zamieszkiwania stron z pomieszczeń na parterze budynku.

W dniu 17 marca 1992 r. A. K. (2) zawarł z T. B. i L. B. umowę podnajmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. zamian za sprawowanie opieki. Przedmiotem umowy podnajmu była część lokalu numer (...) w domu nr 11 przy ulicy (...) w S., obejmująca dwa pokoje z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu.

Po zawarciu z nimi umowy najmu T. B. i L. B. zrobili otwór w ścianie, w który wstawili drzwi wejściowe prowadzące bezpośrednio do lokalu położonego na parterze budynku.

Bezsporne, a nadto dowód:

- umowa najmu lokalu mieszkalnego, k. 47-48,
- umowa o najem, k. 44 – 45v,
- decyzja z dnia 17 marca 1992 r., k. 46.
- zeznania powoda A. K. (1), k. 149 – 150,

W dniu 22 grudnia 1993 r., S. K. wystąpił z wnioskiem do Zarządu (...) o podział budynku przy ul. (...) w S., na dwie odrębne jednostki mieszkalne. W dniu 12 stycznia 1994 r. wydano odmowną decyzję w sprawie podziału. Pismami z dnia 23 kwietnia 2004 r. oraz z 7 stycznia 2010 r. (...) w S. podtrzymał stanowisko odmowne.

Niesporne, a nadto dowód:

- pismo (...) z 4 września 2013 r., k. 26.

W okresie przed 8 maja 2013 r. parter budynku (lokal numer (...)) przy ulicy (...) zamieszkiwali T. B. i L. B.. Pierwsze piętro zamieszkiwał S. K. wraz z synem A. K. (1) oraz jego żoną i dziećmi. Oba lokale posiadały osobny wejścia, oddzielne, niezależne od siebie liczniki wody, gazu i energii elektrycznej. Najemcy lokali przy ulicy (...) ponosili odrębnie od siebie opłaty związane z użytkowaniem tychże lokali. Najemcom dostarczano odrębnie adresowaną do nich korespondencję.

Dowód:

- zaświadczenie, k. 11-12,
- zawiadomienie, k. 14,

- analiza opłat dla tytułu prawnego, k. 15,
- decyzja, k. 21-22,
- odwołanie, k. 24.

W 1987 r. A. K. (1) wyjechał do Niemiec, gdzie pracował jako marynarz. W 1990 r. dołączyła do niego żona i ich synowie. Wówczas powód wynajął w B. mieszkanie, w którym zamieszkał z rodziną. W tym czasie zaczął też pracować dodatkowo jako muzyk. Do 1995 r. A. K. (1) na stałe mieszkał w B.. W późniejszym czasie zaczął coraz więcej czasu spędzać w mieszkaniu rodziców w S.. W tym okresie przestał też zamieszkiwać wspólnie z żoną, z którą był wówczas w separacji. L. K. utrzymywała jednak nadal kontakt z teściami i w czasie pobytów w S. zdarzało się jej odwiedzać ich.

Częste pobyty w S. związane były z potrzebą sprawowania opieki nad chorą matką. Cały czas A. K. (1) jeździł jednak do B., gdzie pracował jako muzyk sesyjny w studiu nagrań. Przyjeżdżając na nagrania nocował najczęściej w pomieszczenia przy studiu nagraniowym.

W roku 2007 zmarła matka A. K. (1). Od tej pory powód na stałe zamieszkał ze swoim ojcem, którego stan zdrowia nie był już dobry. Do B. jeździł na nagrania rzadziej (dwa, trzy razy w miesiącu), a wyjazdy były nie dłuższe niż 2-3 dni. Starał się nie zostawiać ojca na dłuższy czas. Zawsze dbał o zaopatrzenie go w niezbędne produkty spożywcze. Po śmierci matki zaczął też urządzać sobie studio nagrań w pomieszczeniu gospodarczym na podwórzu, w czym pomagał mu K. L..

Począwszy od lat dziewięćdziesiątych, aż do chwili obecnej A. K. (1) brał udział w próbach w pomieszczeniu znajdującym się w klubie (...). W tym miejscu znajdowała się część jego sprzętu muzycznego, w tym kolumny i wzmacniacz. Od czasu do czasu występował również na okolicznościowych koncertach w S..

W 2010 r. A. K. (1) poznał M. B., z którą obecnie pozostaje w stałym związku. M. B. wiele razy odwiedzała partnera w mieszkaniu przy ul. (...). A. K. (1) nie powiedział jednak ojcu o tym związku. Nie mówił mu również o tym, że rozstał się ze swoją żoną. Czasami, kiedy udawał się do M. B. mówił ojcu, że wraca do żony do B..

W lokalu przy ul. (...) w S. powód miał swoje rzeczy osobiste, w tym ubrania i sprzęt muzyczny. A. K. (1) zajmował pokój od strony podwórka. Ponoślił również różne koszty związane z utrzymaniem i użytkowaniem lokalu, a także odbierał pod tym adresem korespondencję.

Dowód:

- dowody wpłaty, k. 16-19,
- polisa, k. 20,
- zeznania powoda A. K. (1), k. 149 – 150,
- zeznania świadka M. B., k. 120 – 122,
- zeznania powoda A. K. (1), k. 149 – 150,
- zeznania świadka I. B. (1), k. 166 – 167,
- zeznania świadka L. K., k. 165 – 166,
- zeznania świadka K. L., k. 164 – 165,
- zeznania świadka E. Z. k. 96

- zeznania świadka D. (...) k. 121-122,
- zeznania świadka B. P. k. 122-123,
- zeznania świadka T. B. k. 123-124 ,
- potwierdzenie przelewu, k. 132 – 141,
- dowody wpłaty, k. 142 -144.

S. K. zmarł w dniu 8 maja 2013 r. w S.. W chwili jego śmierci powód przebywał w R. w odwiedzinach u syna.

W związku ze śmiercią ojca, powód złożył do (...) w S. wniosek o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) po zmarłym najemcy.

Zarząd (...) odmówił uwzględnienia wniosku powoda o wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym S. K..

Dowód:

- odpis skrócony aktu zgonu, k. 13,
- odwołanie z dnia 13 sierpnia 2013, k. 24,
- decyzja z dnia 31 lipca 2013 r., k. 25,
- pismo (...) z 4 września 2013 r., k. 26.
- zeznania powoda A. K. (1), k. 149 – 150,
- zeznania świadka L. K., k. 165 – 166,

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne.

Podstawą prawną żądania powoda stanowił art. 691§1 i 2 k.c. w zw. art. 189 k.p.c. Przepisy te stanowią odpowiednio, że 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, przy czym osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Nadto powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Zdaniem Sądu powód posiadał interes prawny w żądaniu ustalenia, że wstąpił w stosunek najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...) w miejsce zmarłego ojca S. K.. Pozwana gmina będąca właścicielem nieruchomości kwestionuje bowiem prawo powoda do lokalu. W tej sytuacji, aby zachować możliwość trwałego korzystania z lokalu i władania nim, powód musi uzyskać ochronę prawną w postaci potwierdzenia swoich uprawnień do przedmiotu najmu.

W niniejszej sprawie bezsporne było przy tym to, że najemcą lokalu do chwili swojej śmierci w dniu 8 maja 2013 r. był S. K., ojciec powoda. Przyznała to bowiem strona pozwana w odpowiedzi na pozew. W tej sytuacji rozstrzygnięcie o zasadności powództwa wymagało rozważenia dwóch spornych zagadnień. Pierwsze związane było z przesłanką wstąpienia w stosunek najmu wskazaną w art. 691§2 k.c., to jest warunkiem stałego zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Drugie dotyczyło dyspozycji art. 691§5 k.c., wyłączającej przejście uprawnień z tytułu najmu w sytuacji, w której umiera jeden ze współnajemców lokalu. Pozwana twierdziła, że A. K. (1) w 2013 r.

zamieszkiwał zagranicą. Nadto stała na stanowisku, że jego ojciec był współnajemcą lokalu razem z T. B. i L. B., wobec czego po jego śmierci nie mogło dojść do sukcesji prawa najmu na zasadzie art. 691 k.c.

Zdaniem sądu w okolicznościach niniejszej sprawy nie znajdował zastosowania art. 691§5 k.c. Dotyczy on bowiem sytuacji, w której kilku najemców posiadania prawa do tego samego przedmiotu najmu. Pozwana wskazywała, że cały budynek przy ulicy (...) jest jedną nieruchomością, albowiem pomieszczenia na obu jego kondygnacjach nie zostały wyodrębnione. Zdaniem sądu okoliczność ta nie miała jednak istotnego znaczenia. Faktem jest, że w obrębie przedmiotowego budynku nie doszło do czynności wydzielania lokali w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.). Z pewnością więc żadna z części budynku nie mogła stanowić odrębnej nieruchomości. Wbrew sugestiom strony pozwanej nie znaczyło to jednak wcale, że stosunek najmu łączący gminę ze S. K. oraz T. B. i L. B. musiał dotyczyć niepodzielnie całego budynku.

Po pierwsze bowiem zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2014 r. poz. 150 ze zm.; dalej jako OchrLokU) przez pojęcie „lokal” należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Zatem na potrzeby ustawy dotyczącej najmu lokalu mieszkalnych ustawodawca posłużył się jedynie kryterium funkcjonalnym nie odwołując się w ogóle do prawnej samodzielności pomieszczeń. Dlatego należy przyjąć, że „Ustawa nie przewiduje względem takiego lokalu dodatkowych wymagań – nie wprowadza kryterium samodzielności lokalu, oddania w całości do używania, zgodności z normami technicznymi, minimalnej powierzchni. W szczególności nie ma znaczenia, czy wynajmowany lokal ma cechy lokalu samodzielnego w rozumieniu ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali (por. art. 3 NajLokU). Można powiedzieć, że poza pewnymi wyłączeniami, o których dalej, lokalem w rozumieniu OchrLokU jest każde pomieszczenie nadające się do zamieszkiwania, w tym np. pokój jako część mieszkania.” [System Prawa Prywatnego, Tom 8, Prawo zobowiązań - część szczegółowa, prof. dr hab. J. L., komentarz do art. 2 ustawy OchrLokU, Wydanie 2, Rok: 2011]. Wobec powyższego nie ma żadnych przeszkód, aby odrębnym przedmiotem najmu były lokale, które mimo funkcjonalnej samodzielności nie zostały wyodrębnione. Umowa najmu może również dotyczyć części takiego lokalu, albowiem przepisy dotyczące zawierania umów tego typu nie wymagają, aby dotyczyły one całej rzeczy, w tym całego lokalu.

Wobec tego nie było istotne, czy pomieszczenia na parterze i piętrze budynku były wyodrębnione prawnie lub choćby funkcjonalnie, tylko to, czy przedmiotem stosunku najmu łączącego pozwaną ze S. K. oraz z T. B. i L. B. był cały budynek, czy też jego określone części. Zdaniem sądu zgromadzone dowody jednoznacznie wskazywały na to, że T. B. i L. B. stali się najemcami wyłącznie w zakresie pomieszczeń znajdujących się na dolnej kondygnacji. Wynika to jednoznacznie z zapisów zawartych w dwóch dokumentach z dnia 17 marca 1992 r. W umowie najmu zawartej z opiekunami wskazano, że dotyczy ona lokalu przy ul. (...), a takim oznaczeniem posługiwano się wobec pomieszczeń na parterze. Nadto jako przedmiot najmu wskazano lokal składający się z dwóch pokoi. Z pewnością więc najemcy nie nabyli prawa do korzystania z całego budynku. Zarazem w decyzji o wyrażeniu zgody na zawarcie umowy opiekuńczej wskazano wprost, że na podstawie umowy T. B. i L. B. nabędą prawo do korzystania z pomieszczeń na parterze budynku. Zatem osoby te były najemcami tylko tej części budynku. Brak zatem podstaw, aby uznać, że ich prawa miały wpływ na następstwo prawne po zmarłym S. K.. S. K. zajmował bowiem pomieszczenia na górnej kondygnacji budynku i w tym też zakresie przysługiwało mu wyłączne prawo najmu. Wobec tego po jego śmierci zastosowanie znajdował art. 691§1 i 2 k.c.

Co więcej, za przyjęciem, iż lokale nr (...) położone przy ulicy (...) stanowiły dwa odrębne przedmioty najmu, przemawiała treść zgromadzonych w sprawie dokumentów, a w szczególności: rachunków, umowy o najem z 3 stycznia 1961 r. zaświadczenia z dnia 24 października 1997 r., a także z zeznań świadków, który w tym zakresie były w znacznej mierze spójne i jednolite. Również świadkowie A. B., E. Z., M. B., D. J., T. B. opisując stan faktyczny,

podkreślali odrębność lokalu zajmowanego przez T. i L. B. oraz lokalu zajmowanego przez zmarłego S. K.. Świadkowie wyjaśniali bowiem, iż S. K. „mieszkał na górze”, T. i L. B., a przed nimi A. K. (2) zaś – „zajmował mieszkanie na dole”.

W dalszej kolejności należało ustalić, czy powód faktycznie zamieszkiwał ze swoim ojcem. Sąd w pełni podziela wyrażony w judykaturze Sądu Najwyższego pogląd, według którego „przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu na podstawie art. 691 k.c., 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 będzie stanowić stałego zamieszkania pobyt osoby bliskiej w celu udzielenia doraźnej, choć nawet dłużej trwającej pomocy najemcy mieszkania” (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dn. 6.05.1980 r., III CRN 61/80, M. Prawn. 94/9/273). Rozstrzygającym zatem dla ustalenia wstąpienia w stosunek najmu było to, czy powód koncentrował swoją aktywność życiową w lokalu objętym sporem, czy też w innej nieruchomości. Natomiast bezsporne było, że powód – jako syn S. K. – należał do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłego najemcy.

W ocenie Sądu powód zdołał wykazać, że spełnił określone w art. 691 § 1 i 2 k.c. przesłanki, warunkujące uznanie, że wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu spornego lokalu. Ustaleń w przytoczonym względzie Sąd dokonał w oparciu o zgromadzony w sprawie osobowy materiał dowodowy w postaci dokumentów oraz zeznań świadków i powoda. Zeznania świadków M. B., L. K., I. B. (2) i K. L. oraz powoda w kluczowym dla dokonania ustaleń w sprawie zakresie sąd ocenił jako wiarygodne, jako że były wewnątrznie spójne, logiczne, a przy tym niesprzeczne względem siebie. Zakres wiedzy wspomnianych świadków był zróżnicowany. Jednak podawane przez nich fakty układały się w logiczną całość świadcząca o tym, że głównym ośrodkiem życiowym powoda w 2013 r. był lokal przy ul. (...) w S.. Jako najważniejsze podstawy do takiego ustalenia sąd uznał informacje wskazujące na to, że powód rozstał się ze swoją małżonką i przestał wspólnie z nią zamieszkiwać w B., a następnie związał się z inną kobietą zamieszkującą w S.. Również w tym mieście prowadził aktywną działalność odbywając systematyczne próby w domu kultury (gdzie przechowywał sprzęt muzyczny) i okazjonalnie występując na koncertach. Zarazem A. K. (1) był widywany regularnie w miejscu zamieszkania swojego ojca, także przez osoby, które twierdziły, że razem z nim nie mieszkał. Świadek K. L. potwierdził nadto, że powód wykonywał prace budowlane na terenie posesji przygotowując sobie studio nagrań, co również wskazywało, że przebywa w tym miejscu z zamiarem stałego pobytu. Istotne znaczenie miał również fakt, iż powód w ostatnich latach nie miał już stałego zatrudnienia wymagającego stałego regularnego pobytu w B., gdzie wcześniej zamieszkiwał. Jego obowiązki zawodowe ograniczały się do udziału w sesjach nagraniowych, których częstotliwość ograniczała się do kilku dni w miesiącu. Świadczyło to o tym, że powód mógł faktycznie często przebywać poza domem przy ul. (...), jednak większą ilość czasu mógł spędzać tym właśnie mieszkaniu.

Sąd miał zarazem na względzie, że wielu ze świadków wskazywało przed sądem, że według ich wiedzy powód zamieszkiwał na stałe w B.. Zeznania A. B., E. Z., D. J., B. P. i T. B. należało jednak za mało przekonujące. Świadkowie w większości dysponowali jedynie powierzchowną wiedzą dotyczącą stanu faktycznego lub powtarzali informacje zasłyszane od innych osób. W gruncie rzeczy nie dysponowali oni wiedzą na temat rzeczywistej częstotliwości przyjazdów i wyjazdów powoda ze S., a nadto żaden ze świadków nie potrafił wskazać, gdzie i z kim powód miałby mieszkać na terenie B., ani tego z czego miałby się tam utrzymywać. Przy tym świadkowie jednoznacznie potwierdzali, że powód przyjeżdżał do S., albowiem widywali go w pobliżu posesji. Nie bez znaczenia było również to, że T. B. jest osobą zainteresowaną rozstrzygnięciem w sprawie niekorzystnym dla powoda, jako że stara się o prawo do nabycia zajmowanej przez niego części budynku. Część zeznających osób pozostaje zaś z tym świadkiem w zażyłych kontaktach. Sąd brał też pod uwagę, że informacje niektórych sąsiadów mogły pochodzić od ojca powoda. W tym zakresie należało zaś uwzględnić szczególną sytuację polegającą na tym, że powód nie przyznał się ojcu, że rozstał się, a następnie rozwiódł z żoną. Ukrywał też spotkania z nową partnerką, często tłumacząc swoje wyjścia z domu rzekomymi wyjazdami do B.. W ten sposób u S. K., a pośrednio również u osób z nim rozmawiających, mogło powstać błędne przekonanie, że sprawy życiowe powoda nadal koncentrują się w B., a przyjazdy do S. są rzadsze niż to było w rzeczywistości.

Ostatecznie oceniając zgromadzony materiał dowodowy sąd stwierdził, że powód przebywał częściej w S., niż zagranicą. W tym mieście sprawował opiekę nad ojcem i spotykał się ze swoją życiową partnerką. Nadto prowadził

aktywną działalność muzyczną. W lokalu wynajmowanym przez ojca miał swoje rzeczy osobiste i sprzęt muzyczny. Dokonywał również różnorodnych opłat związanych z lokalem i załatwiał związane z nim sprawy urzędowe. Była nadto cały czas zameldowany w lokalu i podejmował skuteczne działania zmierzające do zwalczania prób wymeldowania go przez sąsiadów. Brak było przy tym informacji mogących wiarygodnie potwierdzać, że w okresie poprzedzającym śmierć S. K. powód miał możliwość stałego zamieszkania w jakimkolwiek lokalu położonym na terenie B. lub, że był tam zatrudniony w takim charakterze, który wymagałby stałej lub bardzo częstej obecności. Z. dowody nie dawały też żadnych podstaw do przyjęcia, że miał on możliwość stałego pobytu w innym mieszkaniu znajdującym się w S.. Wszyscy bowiem świadkowie kojarzyli jego obecność tylko z lokalem wynajmowanym przez S. K.. Tym samym, powód i zawnioskowanie przez niego świadkowie w sposób dostateczny wyjaśnili wątpliwości dotyczące miejsca jego stałego zamieszkania.

Sąd opierając się zatem na wiarygodnych zeznaniach świadków oraz zeznań powoda ustalił, że A. K. (1) w istocie zamieszkiwał trwale z ojcem w spornym lokalu. Sąd, co istotne, stwierdziła jednocześnie, że powód w trakcie wspólnego zamieszkiwania z ojcem, często i regularnie wyjeżdżał do B. w sprawach zawodowych. Przytoczona okoliczność nie mogła jednak przesądzać o przyjęciu, że nie zamieszkiwał on stale ze S. K. w spornym lokalu. W sprawie nie ujawniono jakichkolwiek okoliczności przemawiających za przyjęciem, że powód właśnie w B. ulokował centrum spraw życiowych. W tym stanie rzeczy Sąd za wiarygodne uznał zeznania powoda, co do tego, że miejscem jego stałego zamieszkania był lokal przy ul. (...) w S..

Reasumując poczynione dotychczas rozważania Sąd za wykazane uznał, że w odniesieniu do powoda zaistniały określone w art. 691 § 1 i 2 k.c. przesłanki warunkujące uznanie, że wstąpił z mocy prawa w miejsce zmarłego ojca w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...). W tym stanie rzeczy przyjmując, że powód miał interes prawny w potwierdzeniu stanu prawnego wynikającego z faktu wstąpienia w stosunek najmu, sąd dokonał w treści wyroku ustalenia zgodnego z żądaniem pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wysłowionej w art. 98 § 1 i 3 k.p.c., stosownie do którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Stroną wygrywającą spór w całości okazał się powód i to jemu przysługiwało prawo do zwrotu wszelkich poniesionych w związku z prowadzonym procesem kosztów. W związku z koniecznością dochodzenia swoich praw na drodze postępowania przed sądem powszechnym powód wydatkował kwotę 30 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwotę 60 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (w wysokości zgodnej z § 6 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U nr 163, poz. 1348 ze zm.) oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Nadto na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 t.j. ze zm.) sąd nakazał zwrócić od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie na rzecz powoda kwotę 170 zł jako różnicę między opłatą pobraną od strony a opłatą należną.

SSR Bartłomiej Romanowski