

Sygn. akt I C 834/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2012 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Marek Gajdecki

Protokolant Paulina Gordziejonok

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2012 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie sprawy z powództwa **K. K.**

przeciwko **Gminie (...)** – **(...)w J.**

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

oraz z powództwa wzajemnego **Gminy (...)** – **(...)w J.**

przeciwko **K. K.**

o eksmisję

I. oddała w całości powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu;

II. nakazuje powodowi - pozwanemu wzajemnemu K. K., aby opuścił i opróżnił wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi lokal mieszkalny (...)położony w J.przy ul. (...)i wydał go stronie pozwanej (powodowej wzajemnie) Gminie (...)- (...)w J.w stanie wolnym;

III. zasądza od powoda - pozwanego wzajemnego K. K. na rzecz strony pozwanej (powodowej wzajemnie) Gminy J. – Zakładu (...) w J. kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 120,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 834/12

UZASADNIENIE

Powód K. K.w pozwie wniesionym w dniu 29 marca 2012 r. domagał się ustalenia, że łączy go stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w J.przy Alei (...), a będącego w zasobach mieszkaniowych Gminy (...) oraz zasądzenia zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż najemcą przedmiotowego lokalu mieszkalnego była jego matka, zaś nieprzerwanie od 09 stycznia 1984 r. zamieszkiwał w lokalu razem z matką aż do jej śmierci w dniu 24 sierpnia 2011 r..

W odpowiedzi na pozew (k. 24) strona pozwana – działająca przez jednostkę budżetową (...)w J.wniosła o oddalenie powództwa kwestionując twierdzenia powoda, że zamieszkiwał z matką, a nadto w ramach powództwa wzajemnego domagała się nakazania powodowi opróżnienia i opuszczenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz wydania stronie powodowej tego lokalu mieszkalnego. W uzasadnieniu pozwu wzajemnego strona powodowa podniosła, iż powód użytkuje lokal bez tytułu prawnego i mimo wezwania go nie wydał stronie pozwanej – powodowej wzajemnie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Matka powoda G. N. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w J. przy Alei (...), a stanowiącego własność strony pozwanej Gminy J.. G. N. zmarła w dniu (...) r. w J..

okoliczności bezsporne

Powód sporadycznie odwiedzał swoją matkę. W trakcie choroby G. N. opiekowało się rodzeństwo powoda P. N. i córka M.. P. N. posiadał upoważnienie matki do reprezentowania jej w stosunkach z Gminą (...) i załatwienia w jej imieniu wszystkich spraw związanych z przedmiotowym lokalem, w tym dokonania jego zamiany. Córka M. w czasie choroby matki zostawała na noc.

dowód : zeznania świadków J. F. k. 60.o, R. J. k. 60.o-61, M. S. k. 61.o, częściowo H. G. k. 46-46.o, notatka służbowa z dnia 29.09.2011r. k.30, notatka z dnia 13.03.2012r. k.42, pełnomocnictwo z dnia 16.10.2007r. k.51-53, pisma Urzędu Miasta z dnia 11.05.2011r., k.54 i 08.02.2011r. k.56, oświadczenia P. K. z dnia 18.05.2011r. k.55 i z dnia 07.03.2011r. k.57 i z dnia 19.07.2012r. k.59

Pismem z dnia 15 września 2011 r. powód wystąpił do Gminy (...) o nawiązanie stosunku najmu lokalu mieszkalnego (...) położonego w (...) przy Alei (...).

Pismem z dnia 12 października 2012 r. Prezydent Miasta J. odmówił nawiązania stosunku najmu z powodem.

dowód : wniosek powoda k. 12-15, pismo Prezydenta Miasta J. z dnia 12 października 2012 r. k. 16, pismo strony pozwanej z dnia 16.11.2011 r. k. 18

Powód obecnie zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

Pismem z dnia 29 lutego 2012 r. strona pozwana wezwała powoda do wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

dowód : pismo strony pozwanej z dnia 29 lutego 2012 r. k. 44-45

Sąd zważył co następuje :

Powództwo należało uznać za bezzasadne.

Kwestię wstąpienia w stosunek najmu reguluje art. 691 k.c., który wskazuje zarówno na krąg osób mogących wejść w stosunek najmu po zmarłym najemcy, jak również przesłanki, które te osoby muszą spełnić. W myśl powołanego przepisu osobami uprawnionymi są : 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. **Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa, a więc niezależnie od woli wynajmującego, przez osoby wskazane powyżej, jest stałe zamieszkiwanie z najemcą w chwili jego śmierci.** Istotny w świetle art. 691 § 2 k.c. jest fakt rzeczywistego wspólnego mieszkania osoby bliskiej z najemcą aż do chwili jego śmierci. Ustalając, czy dana osoba stałe zamieszkiwała ze zmarłym najemcą, bierze się pod uwagę, czy lokal ten stanowił jej „centrum życiowe”.

Na temat definiowania pojęcia „stałego zamieszkiwania” wielokrotnie wypowiedział się Sąd Najwyższy i tak w wyroku z dnia 15.01.1981 r. w sprawie sygn. akt III CRN 314/80 stwierdził, że przesłanka stałego mieszkania z najemcą zawiera w sobie wymaganie, żeby osoba bliska najemcy nie miała innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany przez tę osobę z najemcą stanowił centrum jej spraw życiowych. W kolejnym orzeczeniu z 28.10.1980 r. w sprawie sygn. akt III CRN 230/80 Sąd Najwyższy wskazał, że stałe mieszkanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza ześrodkowanie przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy, przy czym chodzi tu o stan faktyczny trwający do chwili śmierci najemcy. Z kolei w wyroku z dnia 06.05.1980 r. w sprawie sygn. akt III CRN 61/80 Sąd Najwyższy uznał, iż przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego,

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.

Oczywiście koniecznym jest dla spełnienia przesłanki wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa osoby z kręgu uprawnionych określonych w art. 691 § 1 k.c. jest brak innych współnajemców, a więc wymóg, aby zmarły najemca pozostawał do chwili śmierci jedynym najemcą lokalu. Wstąpienie w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c. nie nastąpi bowiem, jeśli przy życiu pozostają inni współnajemcy, czyli osoby, które obok zmarłego były adresatami decyzji o przydziale tego samego mieszkania, albo wspólnie z nim zawarły umowę z właścicielem lokalu lub stały się najemcami z mocy prawa i nadal mieszkają w wynajętym lokalu.

Pamiętać przy tym należy – a co jest istotne – że wstąpienie w stosunek najmu w trybie art. 691 k.c. następuje ex lege, automatycznie, bez udziału i woli zainteresowanych i to zarówno wynajmującego, jak i „następców prawnych” najemcy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż przesłanki, o których mowa w art. 691 k.c. w przypadku powoda nie zostały spełnione. Powód bowiem wprawdzie należy do kręgu osób, o których mowa w art. 691 § 1 k.c., jednakże nie mieszkał na stałe w chwili śmierci swojej matki w przedmiotowym lokalu mieszkalnym i to miejsce nie stanowiło centrum jego spraw życiowych.

Sąd przydał w całości walor wiarygodności zeznaniom świadków J. F., R. J. i M. S., a mianowicie w zakresie w jakim dotyczą one sprawowaniu opieki nad matką i bytności powoda u matki. Zeznania świadków są spójne i logiczne oraz wzajemnie korespondują. Żaden ze świadków – w tym również H. G. i H. B. – jednak nie potwierdził wersji powoda o stałym zamieszkiwaniu w lokalu mieszkalnym, którego najemca była G. N..

Dowodom z dokumentów – poza zawartymi w nich twierdzeniom powoda o stałym zamieszkiwaniu – Sąd przydał walor wiarygodności albowiem żadna ze stron tego waloru nie kwestionowała, jednakże również te dowody nie przemawiają, że w sytuacji powoda zostały spełnione przesłanki z art. 691 § 1 k.c.

Reasumując – powód nie wykazał zatem, że w jego sytuacji zostały spełnione przesłanki z art. 691 § 1 k.c., natomiast strona pozwana przedstawiła dowody przeciwne, o których była mowa wyżej.

Odnosząc się natomiast do zameldowania powoda w przedmiotowym lokalu mieszkalnym wskazać należy, iż jest to czynność administracyjna, którą powinna wprawdzie odpowiadać i potwierdzać faktyczne miejsce pobytu danej osoby, jednakże nie przesądza (co wskazano wyżej) o faktycznym miejscu zamieszkania.

Reasumując, powództwo główne należało uznać za bezzasadne w całości.

W zakresie powództwa wzajemnego, a więc o nakazanie opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego Gminie (...) Sąd zważył natomiast, że strona powodowa wzajemnie wywodziła swoje roszczenie z treści art. 222 § 1 k.c., który stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Fakt własności lokalu mieszkalnego po stronie powodowej wzajemnie był bezsporny. Natomiast do przedmiotowej sprawy nie miały zastosowania przepisy Ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) albowiem pozwany wzajemny K. K. nie miał statusu lokatora w rozumieniu przepisów powołanej Ustawy.

W ocenie Sądu pozwany K. K. nie wykazał bowiem (o czym była mowa wyżej), aby służyło mu skuteczne względem strony powodowej wzajemnie uprawnienie do władania przedmiotowym lokalem mieszkalnym. Strona powodowa wzajemnie skutecznie wezwwała pozwanego wzajemnego do wydania lokalu mieszkalnego, czego pozwany nie uczynił. Obecnie zatem pozwany wzajemny zajmuje przedmiotowy lokal bez podstawy prawnej. Zobligowany jest zatem do wydania lokalu mieszkalnego właścicielowi, czyli stronie powodowej wzajemnej.

W tym zakresie Sąd przydał walor wiarygodności dowodom z dokumentów przedstawionych przez stronę powodową wzajemnie albowiem brak było podstaw, aby ich prawdziwość kwestionować, natomiast pozwany wzajemny wiarygodności tych dowodów skutecznie nie podważył.

Reasumując – zasadnym było nakazanie pozwanemu wzajemnemu aby wraz z osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi opróżnił, opuścił i wydał stronie powodowej lokal mieszkalny (...)położonego w (...) przy Alei (...)w stanie wolnym, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

Sąd nie był przy tym zobligowany do rozważenia, czy pozwanemu przysługiwało uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Wobec oddalenia powództwa głównego i uwzględnienia powództwa wzajemnego o kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.