

Sygn. akt I C 55/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Joanna Radzyńska - Głowacka

Protokolant Sylwia Kochowska

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. F.

przeciwko Miastu S. W.

o wstąpienie w stosunek najmu lokalu

1. powództwo oddała;
2. nie obciąża powoda kosztami procesu.

Sygn. akt I C 55/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 stycznia 2014r. P. F. przeciwko M. S. W. wniósł o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) z dniem 17 marca 2013 roku po zmarłej w tym dniu S. C. (1). (pозew k. 1-2)

W uzasadnieniu powód podniósł, że zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od lat 80-tych. Głównym najemcą lokalu była S. C. (1), która była babcią powoda. Powód wprowadziła się do niej w połowie marca 1993 roku i zamieszkiwał z nią w przedmiotowym lokalu do jej śmierci w dniu 17.03.2013r. Po śmierci babci powód zamieszkuje w przedmiotowym lokalu jako osoba bliska, gdyż babci pomagał w utrzymaniu.

W odpowiedzi na pozew M. S. W. wniosło o oddalenie pozwu. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że powódka nie należy do kręgu osób uprawnionych na podstawie art. 691 kpc do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. (k. 13-14).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Sporny lokal nr (...) znajduje się w budynku nr (...) przy ul. (...).

W 4.02.1957r. przydział przedmiotowego lokalu otrzymał P. N. – mąż S. C. (1) – babki powoda, a po jego śmierci ona wstąpił w stosunek najmu tego lokalu.

P. F. urodził się w (...)r. w W.. Do śmierci babci nieprzerwanie zamieszkiwał z nią prowadząc wspólne gospodarstwo domowe.

S. C. (1) zmarła w dniu 17 marca 2013 roku.

P. F. wystąpił do M. st. W. o zawarcie umowy najmu tego lokalu mieszkalnego, na co Miasto nie wyraziło zgody (pismo z dnia 29.10.2013 roku – k. 2).

W lokalu przebywa jedna osoba – P. F., który nie posiada tytułu prawnego do żadnego innego lokalu.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, a także dowodów znajdujących się w aktach lokalowych.

Powyższy stan faktyczny był bezsporny między stronami w zakresie dotyczącym: zamieszkiwania przez powoda w lokalu wspólnie ze S. C. (2) i aktualnie po jej śmierci, oraz sytuacji rodzinnej i majątkowej powoda. Sporne w sprawie było, czy powód posiada tytuł do zajmowanego lokalu. Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, korelują one bowiem z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, są wiarygodne i szczerze. Sąd oparł się także ustalając stan faktyczny na dokumentach znajdujących się w aktach lokalu, które potwierdzają okoliczności faktyczne wskazane przez powoda.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu. W niniejszej sprawie bezsporne było, że Miasto S. W. jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., najemcą lokalu była S. C. (1), z którą zamieszkiwał wnuk P. F.. W ocenie Sądu okoliczności te nie miały jednakże znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Powód opierał swoje roszczenie na treści art. 691 kpc.

Wstąpienie w stosunek najmu następuje z chwilą śmierci najemcy, wobec tego oceny, czy osoba twierdząca, że wstąpiła w stosunek najmu, rzeczywiście weń wstąpiła, dokonuje się według przepisów obowiązujących w dniu śmierci najemcy. Zgodnie z przepisem art. 691 kc obowiązującym w dacie śmierci najemcy lokalu nr (...) „ 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”.

§ 2. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

§ 3. W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Jak wynika z powyższego P. F. nie należy do kategorii osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Okoliczności wobec tego dotyczące okresu zamieszkiwania z najemcą w świetle obowiązującego przepisu art. 691 kc nie mają znaczenia. Prowadzenie wspólnego gospodarstwa domowego również nie stanowi o spełnieniu warunku wspólnego pożycia, stanowi bowiem jedynie jeden z elementów pożycia, a wobec braku pożycia fizycznego i duchowego nie może być mowy o wypełnieniu tego warunku.

Powód P. F. nie wstąpił w stosunek najmu, a wobec tego, że gmina M.st. W. nie zawarła z nią umowy najmu przedmiotowego lokalu, nie posiada on obecnie tytułu prawnego do jego zajmowania. Podnoszone przez powoda okoliczności, że spełnia on warunki Uchwały Rady Gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, ale mogą stanowić podstawę do zawarcia jedynie dobrowolnie przez Miasto z powodem umowy najmu. Po stronie pozwanego brak jest bowiem obowiązku zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego z osobą spełniającą przesłanki określone w uchwale, może to zrobić jedynie dobrowolnie. Sąd natomiast jest związany przepisami prawa powszechnie obowiązującymi, tj. w przedmiotowej sprawie treścią przepisu art. 691 kc. Powód nie spełnia także przesłanek z art. 30 ustawy o ochronie lokatorów, gdyż od daty śmierci najemcy jak i wejścia w życie ustawy nie upłynęły jeszcze wymagane okresy czasu.

Mając powyższe rozważania na uwadze Sąd oddalił powództwo.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc uwzględniając trudną sytuację materialną powoda.

Z: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć powodowi z pouczeniem o apelacji.