

Sygn. akt I C 2289/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy P. w W. I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Tomasz Sporysz

Protokolant: Marta Czyżewska

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa O. O.

przeciwko miastu stołecznemu W.

o ustalenie

I. ustala, że powódka O. O. z dniem 16 marca 2014 roku wstąpiła ze stroną pozwaną miastem stołecznym W. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w W.;

II. zasądza od strony pozwanej miasta stołecznego W. na rzecz powódki O. O. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 2289/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 czerwca 2014 roku powódka O. O. wystąpiła przeciwko miastu stołecznemu W. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu przy ul (...) w W. w miejsce zmarłego ojca M. O. (1) oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych (pozew, k. 1).

W odpowiedzi na pozew miasto stołeczne W., działające przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych (odpowiedź na pozew, k. 33).

Do zakończenia rozprawy w sprawie stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

W dniu 17 kwietnia 2012 roku M. O. (1) zawarł z miastem stołecznym W. umowę najmu nr (...) lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ul. (...) w W. na czas nieoznaczony. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc. Do wspólnego zamieszkiwania w lokalu z Najemcą zostali wskazani: O. O. – córka i K. M. - wnuk (umowa najmu, k. 5).

W dniu 25 lutego 2014 roku sporządzone zostało oświadczenie, z którego wynika, iż na ten dzień w przedmiotowym lokalu zamieszkiwały trzy osoby – M. O. (1), O. O. i K. M. (oświadczenie, akta lokalowe).

M. O. (1) zmarł w dniu 15 marca 2014 roku (akt zgonu, k. 2). W chwili śmierci M. O. (1) wspólnie z nim zamieszkiwała O. O. i K. M. (zeznania świadka N. O. - k. 43, zeznania powódki O. O. - k. 69)

Czynsz za lokal w okresie od kwietnia 2014 roku do dzisiaj opłaca O. O. (potwierdzenia przelewów, k. 11 - 19).

K. M., syn powódki, uczęszcza do szkoły przy ul. (...) w W. (bezsporne).

W dniu 21 marca 2014 roku powódka złożyła do pozwanego wniosek o wstąpienie w stosunek najmu przedmiotowego lokalu w miejsce dotychczasowego najemcy M. O. (1) (wniosek, akta lokalowe).

Pismem z dnia 29 maja 2014 roku pozwany odmówił powódce wstąpienia w stosunek najmu (pismo, akta lokalowe).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie załączonych do sprawy akt lokalu nr 13 przy ulicy (...) w W., w szczególności umowy najmu, oświadczeń o ilości osób przebywających w lokalu oraz korespondencji między stronami. Uzupełnienie materiału dowodowego stanowiły dokumenty w postaci aktu zgonu M. O. (1) i potwierdzenia przelewów oraz zeznania świadków w części wskazanej niżej, w dalszej części uzasadnienia. W sprawie przeprowadzono również dowody z zeznań świadków. I tak Sąd dał wiarę zeznaniom siostry powódki N. O. (k. 43), bowiem były one rzeczowe, spójne a ponadto nie były one sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym. Oczywiście Sąd, przy ocenie wiarygodności jej zeznań był ostrożny, jest to bowiem osoba bliska powódce, jednakże sam fakt bliskiego spokrewnienia ze stroną nie może przesądzać o uznaniu zeznań świadka za niewiarygodne. Treść zeznań świadków M. O. (2) (k. 49) i Z. H. (k. 49, 69) natomiast świadczy o tym, iż osoby te nie posiadają wiarygodnej i rzeczowej wiedzy na temat przedmiotu niniejszego postępowania. Również zeznania świadka A. W. (k. 59) nie były przydatne pod względem uzupełnienia stanu faktycznego w sprawie, albowiem świadek relacjonował wyłącznie prowadzone przez siebie w imieniu strony pozwanej postępowanie zmierzające do ustalenia, czy powódka zamieszkiwała wraz z ojcem w przedmiotowym lokalu nie dysponując bezpośrednią wiedzą na temat okoliczności faktycznych dotyczących wspólnego zamieszkiwania powódki z M. O. (1) do chwili jego śmierci. Sam świadek zresztą przyznał, że wniosek powódki o stwierdzenie wstąpienia przez nią w stosunek najmu przedmiotowego lokalu został rozpoznany negatywnie wobec rozbieżności w zeznaniach sąsiadów M. O. (1), a także faktu, że syn powódki uczęszczał do szkoły na terenie innej dzielnicy W. niż dzielnica, w której znajduje się lokal przy ul. (...), bez zapoznania się z treścią oświadczenia samego M. O. (1) o zamieszkiwaniu w tym lokalu według stanu na luty 2014 r. w przedmiotowym lokalu razem z powódką i jej małoletnim synem.

Zeznania świadków przesłuchanych w sprawie nie były jednoznaczne, jednakże trudno przypisać niektórym z nich dużą wartość dowodową. M. O. (2) miał wiedzę na temat tego, co się dzieje w budynku jedynie w godzinach swej pracy, o czym świadczy fakt, iż ewentualną korespondencję doręczał głównemu najemcy w godzinach 10-11. Wobec ustalonej okoliczności, iż powódka pracuje, trudno oczekiwać aby widywał on ją w tych godzinach na osiedlu. Co do zeznań zaś Z. H., to jej zeznań nie można uznać za rzeczowe. Nie można im nadać waloru szczegółowości, są niekonkretne, ale trudno winić za to świadka, nie każdy bowiem na tyle szczegółowo interesuje się tym co się dzieje z sąsiadami. Nie zaprzeczyła ona jednak, aby mogło tak być, że powódka mieszkała razem z głównym najemcą przed jego śmiercią.

Wobec tych okoliczności dużej mocy dowodowej nabierają rzeczowe i konkretne zeznania siostry powódki N. O., uzupełnione dodatkowo zeznaniami samej strony. Wynika z nich spójna i logiczna całość, nie stojąca w sprzeczności z treścią zawartych w materiale dowodowym dokumentów. Korespondują z nimi także zeznania samej powódki, które Sąd uznał za wiarygodne ze względu na fakt braku ich sprzeczności z materiałem dowodowym w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy.

Wszelkie okoliczności poza tym, czy powódka zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu w chwili śmierci ojca były poza tym między stronami bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i w tych okolicznościach należało je uwzględnić.

Zgodnie z treścią art. 691 § 1 kc, 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. Z § 2 tego przepisu wynika, iż osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Aby uznać, iż doszło do wstąpienia przez daną osobę w stosunek najmu po zmarłym muszą zostać spełnione zatem w sposób kumulatywny następujące przesłanki: pozostawanie ze zmarłym najemcą w określonej w powyższym przepisie relacji oraz zamieszkiwanie przez daną osobę w przedmiotowym lokalu razem z najemcą, z tym, że zamieszkiwanie to musi mieć miejsce w chwili śmierci najemcy.

Niewątpliwie w chwili śmierci M. O. (1) był najemcą lokalu komunalnego numer (...) w domu numer 2 przy ulicy (...) w W., co wynika bezpośrednio z akt lokalowych. Nie było przedmiotem sporu także to, iż powódka O. O. jest córką zmarłego najemcy, a zatem osobą uprawnioną do wstąpienia w stosunek najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami, o ile oczywiście zostałaby spełniona druga z przesłanek, a mianowicie zamieszkiwanie z najemcą w chwili jej śmierci.

W ocenie Sądu, na podstawie materiału dowodowego w sprawie, nie ma wątpliwości, iż O. O. zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu w chwili śmierci swojego ojca M. O. (1). Powódka była zgłaszana jako osoba zamieszkująca przedmiotowy lokal zarówno w umowie najmu, jak i w oświadczeniach o ilości osób zamieszkujących lokal, sporządzonych na krótko przed śmiercią głównego najemcy. Już same te dowody, przy braku wiarygodnych kontrdowodów wysuniętych przez pozwanego pozwala na stwierdzenie powyższej okoliczności. Trzeba przy tym zaznaczyć, że prawdziwość i wiarygodność żadnych z tych dokumentów, zawartych zresztą w aktach lokalowych, nie była kwestionowana przez stronę pozwaną.

Ponadto Sąd nie uznał argumentu podnoszonego przez stronę pozwaną, iż o niezamieszkiwaniu powódki w przedmiotowym lokalu ma świadczyć to, że jej syn nie uczęszczał do szkoły w okolicy. Jak wynika bowiem z materiału dowodowego K. M., syn powódki, uczęszcza do szkoły przy ul. (...), a więc znacznie oddalonej od miejsca zamieszkania. Sąd przekonuje jednak argument powódki w jej zeznaniach (k. 69), iż po wprowadzeniu się do przedmiotowego lokalu powódka nie chciała zmieniać szkoły, do której uczęszczał chłopiec, co jest zgodne z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym Sądu.

Wszystkie powyższe okoliczności rozpatrywane kumulatywnie sprawiają, że należy uznać, iż powódka wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym ojcu, wobec wypełnienia przesłanek określonych w art. 691 § 1 kc.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 kpc. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu strona przegrywająca obowiązana jest zwrócić stronie wygrywającej koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pozwany przegrał proces w całości, a więc jest zobowiązany zwrócić powódce poniesione przez nią koszty. Na zasądzoną kwotę składa się równowartość opłaty sądowej od pozwu w wysokości 200 złotych ustalonej w oparciu o art. 27 pkt 11 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2014, poz. 1025 ze zm.), która została przez powódkę uiszczona.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.