

UZASADNIENIE

K. G. wniósł przeciwko (...) W. pozew o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu wchodzącego w skład gminnego zasobu lokalowego (...) W. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) w miejsce zmarłego w dniu 7 czerwca 2007 r. najemcy – swojego ojca W. G.. W uzasadnieniu wskazał, iż wraz z rodzicami zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od urodzenia. Spełnił przesłanki przewidziane w art. 691 k.c., gdyż zmarły najemca był jego ojcem, zaś on celem sprawowania nad nim opieki stale zamieszkiwał z nim do chwili jego śmierci. Faktu tego nie zmienia okoliczność, iż powód czasowo przebywał poza tym lokalem, poza W., gdzie pracował. Powód wniósł nadto o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych (pozew, k. 1-3; protokół rozprawy, k. 98).

(...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, negując twierdzenie powoda o wspólnym stałym zamieszkiwaniu z dotychczasowym najemcą do chwili jego śmierci. W uzasadnieniu strona pozwana zanegowała, by przedmiotowy lokal był wówczas centrum życiowym powoda, skoro otrzymał przydział na lokal przy ul. (...). K. w W. (odpowiedź na pozew, k. 18-20).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 marca 1949 r. pomiędzy ówczesnym właścicielem Fabryką (...) -ka Spółka Akcyjna jako wynajmującym a Z. G. i J. G. (1) zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w W. na okres do dnia 31 sierpnia 1953 r. (umowa najmu, k. 8-9).

Przedmiotowa nieruchomość znajdowała się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy i przeszła kolejno na własność: Gminy (...) W., Skarbu Państwa, D. Gminy W. P., a obecnie (...) W.. Lokal ten znajduje się obecnie w zasobach mieszkaniowych (...) W. (bezsporne).

W dniu 1 października 1960 r. z W. G. zawarto umowę najmu wchodzącego obecnie w skład zasobów mieszkaniowych (...) W. lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) składającego się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, wc i łazienki. Oprócz najemcy, w przedmiotowym lokalu zamieszkiwali jego żona Z. G. i ich syn K. G. (okoliczności bezsporne, a ponadto umowa najmu – k. 10-12; oświadczenie – k. 24; odpis skrócony aktu urodzenia – k. 7).

K. G. zajmował jeden pokój w przedmiotowym lokalu, zaś jego rodzice zajmowali drugi. K. G. przebywał stale w tym lokalu, odbierał w nim korespondencję, regularnie był widywany przez sąsiadów. Taki stan rzeczy trwał od jego urodzenia po dzień dzisiejszy. Przez cały ten okres K. G. przechowywał w powyższym lokalu rzeczy osobiste, nocował, prowadził wraz z rodzicami wspólne gospodarstwo domowe, opiekował się nimi aż do ich śmierci, wykonywał obowiązki domowe, robił zakupy, gotował. Nigdy nie wyprowadził się z tego lokalu. Jedynie sporadycznie zdarzało się, że tymczasowo go opuszczał, co związane było z wykonywaną przez niego pracą leśniczego i wykonywaniem zadań służbowych poza W., w rejonie M.. Wyjątkowo wyjazdy były kilkudniowe. W 2004 r. z uwagi na pogarszający się stan zdrowia jego rodziców i konieczność sprawowania nad nimi codziennej opieki, K. G. zaprzestał wyjazdów służbowych. Z. G. chorowała na cukrzycę, w wieku starszym straciła wzrok. W. G. cierpiał na przewlekłą niewydolność układu krążenia i chorobę wieńcową, odmę opłucnową, nadciśnienie tętnicze, atrofie nerki. K. G. z oddaniem i w nieprzerwany sposób opiekował się rodzicami. W lokalu przy ul. (...) w W. mieszkał zarówno w chwili śmierci swojej matki Z. G. w dniu 1 maja 2007 r., jak i w chwili śmierci swojego ojca W. G. w dniu 7 czerwca 2007 r. (odpisy skrócone aktów zgonu - k. 5-6, oświadczenie – k. 24; karty informacyjne leczenia szpitalnego – k. 42-43v.; pisma/korespondencja kierowana do powoda – k. 47, k. 60-62; zeznania świadka E. S. – k. 96v.; zeznania powoda – k. 96v.-97v.; zeznania świadka J. O. – k. 88v-89; zeznania świadka J. G. (2) – k. 89-89v.).

W 1988 r. K. G. otrzymał przydział lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku na 3. piętrze przy ul. (...). K. 26 w W. na U., był w nim zameldowany w okresie od 4 maja 1988 r. do 27 maja 2004 r., jednak nigdy w nim nie zamieszkiwał. Wynikało to z przyczyn zdrowotnych, bowiem cierpiał na schorzenie neurologiczne objawiające się zaburzeniem równowagi, co uniemożliwiało mu poruszanie się po schodach. K. G. nie miał w tym lokalu rzeczy osobistych, był w nim jedynie okazjonalnie raz na 2 miesiące, opłacał rachunki za media opiekujące na bardzo niewielkie kwoty. Również z racji konieczności sprawowania opieki nad rodzicami, jak i bliskiej dostępności do sklepów, przychodni na S., nigdy nie zdecydował się na zamieszkanie w lokalu otrzymanym z przydziału (zaświadczenia - k. 22; poświadczenie o adresach - k. 41; pismo SM - k. 44; rachunki - k. 46, k. 48-58; pismo SM - k. 93; zeznania świadka E. S. - k. 96v.; zeznania powoda - k. 96v.-97v.; zeznania świadka J. O. - k. 88v-89; zeznania świadka J. G. (2) - k. 89-89v.).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych do akt sprawy dokumentów, ich odpisów lub kserokopii, których wiarygodności strony nie podważały. Również Sąd nie znalazł podstaw do ich kwestionowania. Ponadto, Sąd uznał za wiarygodny dowód z przesłuchania powoda K. G.. Sąd dał również wiarę zeznaniom świadków: J. O., J. G. (2) i E. S.. Zeznania te były spójne, logiczne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, w tym z okolicznościami podawanymi przez powoda w toku jego przesłuchania. Całość zgromadzonych dowodów, zarówno osobowych, jak i z dokumentów, pochodzących z różnych okresów i źródeł, w zakresie okoliczności badanych w niniejszym postępowaniu była całkowicie spójna i prowadziła do kategorycznego wniosku, że powód od urodzenia stale zamieszkiwał wraz ze swoimi rodzicami w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., w tym aż do dnia śmierci jego ojca 7 czerwca 2007 r.

Sąd postanowił oddalić wnioski dowodowe pełnomocnika powoda związane z postępowaniem reprivatyzacyjnym toczącym się z inicjatywy następców prawnych Fabryki (...) -ka Spółka Akcyjna. W ocenie Sądu okoliczności, jakie miały być stwierdzone na tej podstawie są bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Istotnym było nie to, kto ma prawnorzeczowy tytuł do lokalu, czy też roszczenie o jego przyznanie, a to, z kim zawarto umowę najmu (a więc stosunek obligacyjny, niezależny od zagadnień prawnorzeczowych) i czy powód wstąpił w ten stosunek. Konsekwentnie nie było podstaw do zawieszenia niniejszego postępowania do czasu zakończenia w./w. sprawy reprivatyzacyjnej.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i jako takie należało je uwzględnić.

Zgodnie z treścią art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Nie budziło wątpliwości Sądu istnienie interesu prawnego po stronie powoda, dla którego ustalenie, że wstąpił z mocy prawa w stosunek najmu jest niezbędne do wykazania, że posiada tytuł prawny do lokalu. Ponieważ istnienie stosunku najmu jest kwestionowane przez stronę pozwaną, powód niewątpliwie posiada interes prawny, aby w drodze powództwa o ustalenie usunąć zaistniały stan niepewności.

Wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy reguluje przepis art. 691 k.c. W § 1 tego artykułu ustawodawca określił krąg osób, które w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego wstępują w stosunek najmu, wymieniając wśród nich dzieci najemcy lokalu. Zgodnie z § 2 tego przepisu osoby uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu wstępują w ten stosunek, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Z kolei, w razie braku takich osób stosunek najmu wygasa (art. 691 § 3 k.c.). Jednakże stosownie do art. 691 § 5 k.c., przepisów art. 691 § 1-4 k.c. nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego, a zatem niezbędnym jest posiadanie przez najemcę statusu jedynego najemcy. Art. 691 k.c. dotyczy wszelkich lokali mieszkalnych, w tym lokali zakładowych, komunalnych, skarbowych, spółdzielczych (tak: red. K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, wydanie XIII, dostęp przez Legalis, komentarz do art. 691 k.c.). Ponadto, dla zastosowania powyższego przepisu nie ma znaczenia, na jakiej podstawie doszło do nawiązania stosunku najmu. Przez pojęcie stałego zamieszkiwania należy zaś rozumieć stworzenie centrum życiowego danej osoby, zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu wyrażającym się przez to, że to w tym konkretnym mieszkaniu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy. Chodzi zatem

o ześrodkowanie przez tę osobę całej swojej działalności życiowej w lokalu najemcy w ten sposób, że będą w nim się koncentrowały wszystkie jej sprawy osobiste i majątkowe (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r., sygn. akt I CKN 90/97, LEX nr 811810, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2000 r., sygn. akt I CKN 40/99, LEX nr 811808, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2001 r., sygn. akt V CKN 1827/00, LEX nr 52401).

Wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy na podstawie art. 691 k.c. następuje z mocy prawa, wystarczy samo spełnienie przesłanek wskazanych w tym przepisie i bez względu na inicjatywę czy czynności podjęte przez wynajmującego czy najemcę, które ujawniałyby wolę kontynuowania najmu. W razie ziszczenia się warunków z art. 691 k.c. stosunek najmu trwa nadal, w takim samym kształcie, na takich samych warunkach, jakie istniały za czasów zmarłego najemcy, tyle że z udziałem osób wstępujących w jego miejsce. Dochodzi zatem do przekształcenia podmiotowego po stronie najemcy, zaś pozostałe elementy treści stosunku najmu nie ulegają zmianie. Istotnym jest, iż dla stwierdzenia, czy doszło do wstąpienia w stosunek najmu, decydujące są przepisy obowiązujące w chwili śmierci najemcy (tak: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2002 r., sygn. akt III CZP 36/02, OSNC 2003 Nr 4 poz. 45, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 września 1995 r., sygn. akt III CZP 113/95, OSNC 1995 Nr 12 poz. 178). Ta uwaga jest o tyle istotna, że regulacje w zakresie wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy zmieniały się. Wskazać bowiem należy, że obowiązujące w okresie od dnia 12 listopada 1994 r. do dnia 9 lipca 2001 r. regulacje Ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1994 Nr 105 poz. 509 z późn. zm., dalej: NajLokU), w jej art. 8 wykluczały wstąpienie w stosunek najmu przez osoby, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego. Zgodnie z powyższymi uwagami, regulacja ta znajdzie zastosowanie tylko do stanów faktycznych, w których najemca zmarł w trakcie ich obowiązywania. W obecnym stanie prawnym, ustawodawca zrezygnował z tej przesłanki negatywnej wstąpienia w stosunek najmu na mocy art. 691 k.c. Jest to istotne, gdyż pozwany upatrywał bezzasadności powództwa właśnie w dysponowaniu przez powoda tytułem prawnym do innego lokalu, o czym więcej w dalszej części rozważań.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, w pierwszej kolejności wskazać należy, że pomiędzy stronami bezspornym było, że W. G. w chwili śmierci był najemcą lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) w W., a powód K. G. jest jego synem. Umowa najmu nigdy nie została W. G. wypowiedziana.

Aby stwierdzić czy powód jako dziecko najemcy wstąpił w stosunek najmu po jego śmierci, ustalić należy, czy zamieszkiwał w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w W. stale z W. G. aż do chwili jego śmierci, tj. do dnia 7 czerwca 2007 r. Na stałe zamieszkiwanie powoda wraz najemcą w przedmiotowym lokalu wskazują zgodne zeznania wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków – sąsiadów powoda. Osoby te zgodnie twierdzą, że powód zamieszkiwał tam od wielu lat do chwili śmierci swego ojca, nigdy się stamtąd nie wyprowadził, a lokal ten stanowił jego centrum życiowe.

Świadkowie zeznali, że bywali w mieszkaniu W. G. za jego życia i potwierdzili, iż wraz z nim stale mieszkał jego syn albo widywali ich na klatce schodowej. Według ich zeznań powód miał w tym mieszkaniu swoje rzeczy, sypiał tam i dokonywał zwykłych czynności życia codziennego (np. zakupy), prowadząc wspólnie z rodzicami, a następnie tylko z ojcem gospodarstwo domowe. Ponadto także powód w sposób jasny, logiczny i spójny wypowiadał się o zamieszkiwaniu z ojcem. Opisał okres zamieszkiwania wraz z rodzicami, sprawowania nad nimi opieki, aż do chwili ich śmierci – matki powoda w dniu 1 maja 2007 r. Wskazał także, iż zamieszkuje w tym lokalu do dnia dzisiejszego. Co prawda, przyznał, że sporadycznie opuszczał lokal na kilka dni, gdyż w związku z wykonywaną przez siebie pracą wyjeżdżał poza W.. Powyższe z pewnością nie sprawia jednak, że powód utracił status osoby „stale zamieszkującej” w omawianym lokalu. Każdorazowo wracał do niego, tam przechowywał swoje rzeczy, jednym słowem – miał tam swoje centrum życiowe. Jak już Sąd wcześniej wskazał, pozwany negując fakt stałego zamieszkiwania powoda w rzeczonym lokalu, powoływał się na fakt, iż od 1988 r. dysponował prawem do mieszkania nr (...) położonego w W. przy ul. (...). K. 26. Mając na względzie, że w niniejszej sprawie ustalenie wstąpienia w stosunek najmu nastąpiło na gruncie art. 691 k.c., nie było istotnym, czy powodowi przysługiwało prawo do jakiegokolwiek innego lokalu czy też prawem takim nie dysponował. Posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu w żaden sposób nie stoi na przeszkodzie wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Przesłanka braku tytułu prawnego do zajmowania innego mieszkania

przewidziana była bowiem we wspomnianym wyżej przepisie art. 8 NajLokU, już nieobowiązującym w dacie śmierci najemcy – ojca powoda i tym samym nieznanym zastosowania w niniejszej sprawie.

Stwierdzić dalej należy, iż pozwany, sprzeciwiając się żądaniu pozwu, nie wykazał, by powód rzeczywiście w tym innym lokalu zamieszkiwał w chwili śmierci ojca. Strona pozwana nie zaoferowała w tym celu żadnych dowodów. W ocenie Sądu to powód w niniejszej sprawie zdołał jednoznacznie, w sposób kategoriyczny wykazać stosownymi dokumentami i zeznaniami świadków, że mimo posiadania tytułu prawnego do innego lokalu, z różnych względów (swoich zdrowotnych, odległości do pracy, a nade wszystko z uwagi na konieczność sprawowania opieki nad schorowanymi rodzicami) nigdy w nim nie zamieszkał, a centrum jego życia od zawsze koncentrowało się w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. i tak też było w chwili śmierci najemcy.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone wyżej okoliczności Sąd na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 691 § 1 i 2 k.c. ustalił, że powód z dniem 7 czerwca 2007 r. wstąpił ze stroną pozwaną w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w W., uwzględniając tym samym powództwo w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Pozwanego przegrywającego sprawę w całości obciążono zwrotem uiszczonej przez powoda opłaty sądowej od pozwu w wysokości 200 zł, opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł a ponadto kosztami zastępstwa procesowego obliczonymi na podstawie § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800) w wysokości 270 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przywołanych wyżej przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

asesor sądowy Aleksandra Leleniewska

ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego bez pouczenia.

W., dnia 26 lipca 2019 roku

asesor sądowy Aleksandra Leleniewska