

**Sygn. akt: I C 2867/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Lubin, dnia 1 grudnia 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Lubinie I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSR Anna Lisiecka

Protokolant: st. sekr. sąd. Margareta Kozdroń

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2017 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. G. (1)**

przeciwko (...)

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda M. G. (1) na rzecz strony pozwanej (...) kwotę 270,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 2867/17**

## UZASADNIENIE

Powód M. G. (1) wniósł o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...), wchodzącego

w skład mieszkaniowego zasobu strony pozwanej, (...). Nadto wniósł

o zasądzenie zwrotu kosztów procesu w podwójnej wysokości stawki minimalnej.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że lokal mieszkalny nr (...) położony

w P. przy ul. (...) wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego (...). Dodał, że najemcą tego lokalu była B. G. (1), a po jej śmierci w stosunek najmu wstąpił jej mąż, A. G., który już nie żyje. Powód wskazał, że choć nie zawarto nowej umowy najmu, A. G. stał się najemcą w sposób dorozumiany, regulował czynsz i inne opłaty, a strona pozwana nie kwestionowała jego tytułu prawnego do tego lokalu. Powód podniósł, że jest dzieckiem B. i A. G.

i w przedmiotowym lokalu ma skoncentrowany ośrodek życia, przy czym zamieszkuje tam stale od dzieciństwa. Podał, że po śmierci B. G. (2) dalej zamieszkiwał wspólnie

z ojcem A. G., którym się opiekował. Zazaczył, że po śmierci ojca podjął starania o wstąpienie w stosunku najmu, ale strona pozwana odmówiła mu pozytywnego rozpatrzenia wniosku, odsyłając go do kolejki oczekujących na przydział lokalu. Powód podkreślił, że jest dzieckiem najemcy i stale z nim zamieszkiwał do chwili śmierci,

w związku z czym spełnione są przesłanki z art. 691 § 1 k.c., regulujące wstąpienie

w stosunek najmu i tym samym ma interes prawny w wytoczeniu powództwa. Nadmienił, że posiada dwoje małoletnich dzieci, w związku z czym strona pozwana, żądając wydania przedmiotowego lokalu, winna zaspokoić jego potrzeby mieszkaniowe poprzez zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana, (...) wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona pozwana podała, że w związku z zaległościami w regulowaniu czynszu najmu umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta pomiędzy (...)

a B. G. (1) z dnia 22 września 1987 r. została rozwiązana w drodze wypowiedzenia

z dniem 30 czerwca 2002 r., zaś wyrokiem z dnia 4 czerwca 2004 r., sygn. akt VI C 102/04, Sąd Rejonowy w Lubinie orzekł względem B. G. (1), A. G., P. G. i M. G. (2) eksmisję ze spornego lokalu, przyznając im uprawnienie do lokalu socjalnego. Strona pozwana podniosła, że od dnia 1 lipca 2002 r. B. G. (1) i A. G. nie posiadali tytułu prawnego do lokalu nr (...) położonego

w P. przy ul. (...) i korzystali z tego lokalu bezumownie, uiszczając na rzecz (...) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. W tej sytuacji, zdaniem strony pozwanej, powództwo winno zostać oddalone, gdyż poprzednikom prawnym powoda nie przysługiwał tytuł prawny do przedmiotowego lokalu. Z ostrożności procesowej strona pozwana zarzuciła, że powód nie zamieszkiwał ze swoimi rodzicami do chwili ich śmierci, ale wraz z żoną J. G. oraz dziećmi M. F., K. G. i O. G. zamieszkiwał w P. przy ul. (...).

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

Lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...) wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu (...).

W dniu 22 września 1987 r. matka powoda M. G. (1), B. G. (1), zawarła ze stroną pozwaną, (...), umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkała wraz z mężem A. G. i dwójką dzieci: córką P. G. i synem M. G. (1).

W związku z zaległościami w zapłacie czynszu strona pozwana w piśmie z dnia 22 maja 2002 r. wypowiedziała B. G. (1) i A. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłynął z dniem 30 czerwca 2002 r. Począwszy od dnia 1 lipca 2002 r. rodzice powoda, jego siostra i on sam zajmowali w/w lokal mieszkalny bez tytułu prawnego. Byli oni zobowiązani co miesiąc uiszczać na rzecz strony pozwanej odszkodowanie za bezumowne korzystanie z tego lokalu.

Wyrokiem z dnia 4 czerwca 2004 r., wydanym w sprawie o sygn. akt VI C 102/04, Sąd Rejonowy w Lubinie nakazał B. G. (1), A. G., P. G. i powodowi M. G. (1), aby wraz z rzeczami prawa ich reprezentującymi opróżnili i opuścili lokal mieszkalny położony w P. przy

ul. (...) i wydali go (...)

Sp. z o. o. w P.. Jednocześnie Sąd orzekł, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanym przez (...) oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Wyrok ten uprawomocnił się z dniem 28 czerwca 2004 r.

Według stanu na dzień 16 grudnia 2014 r. w przedmiotowym lokalu mieszkalnym zamieszkiwała tylko B. G. (1) i A. G..

W 2015 r. i 2016 r. powód M. G. (1) zamieszkiwał ze swoją rodziną, tj. żoną i dziećmi w wynajmowanym lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w P.. Powód w piśmie z dnia 20 stycznia 2015 r. zwrócił się do strony pozwanej z prośbą

o przydzielenie mu lokalu mieszkalnego, wskazując, że tuła się z rodziną po wynajmowanych mieszkaniach.

B. G. (1) zmarła w dniu 31 sierpnia 2015 r. Po jej śmierci w przedmiotowym lokalu mieszkalnym zamieszkiwał jej mąż, A. G., który orzeczeniem lekarza orzecznika ZUS z dnia 28 marca 2017 r. został uznany za całkowicie niezdolnego do pracy

i niezdolnego do samodzielnej egzystencji do dnia 31 marca 2020 r. A. G. zmarł w dniu 1 kwietnia 2017 r.

Po śmierci rodziców, w piśmie z dnia 17 maja 2017 r., powód M. G. (1) zwrócił się do (...) o przydział lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...), ale (...) pismem z dnia 17 lipca 2017 r. odmówiła mu przydziału lokalu, stwierdzając, że powód nie spełnia warunków określonych w § 16 ust. 1 uchwały Nr (...) (...) w P. z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu (...), który stanowi, że wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność Gminy z osobami, które z mocy prawa nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres co najmniej 5 lat.

Powód M. G. (1) od 29 września 1987 r. jest zameldowany w przedmiotowym lokalu mieszkalnym na pobyt stały.

### **Dowody:**

- odpis skrócony aktu zgonu B. G. (1) – k. 10 akt sprawy,
- odpis skrócony aktu zgonu A. G. – k. 11 akt sprawy,
- odpis skrócony aktu urodzenia M. G. (1) – k. 12 akt sprawy,
- orzeczenie lekarza orzecznika ZUS z dnia 28.03.2017 r. – k. 14 akt sprawy,
- poświadczenie zameldowania z dnia 14.08.2017 r. – k. 22 akt sprawy,
- decyzja strony pozwanej z dnia 17.07.2017 r. – k. 23 akt sprawy,
- zawiadomienie o wysokości opłaty stałej za mieszkanie z dnia 26.03.2013 r. – k. 24 akt sprawy.,
- wypowiedzenie umowy najmu z dnia 22.05.2002 r. – k. 40 akt sprawy,
- kopia wyroku Sądu Rejonowego w Lubinie z dnia 04.06.2004 r., sygn. akt VI C 102/04 – k. 41 akt sprawy,
- dokumenty zawarte w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Lubinie o sygn. VI C 102/04,
- pismo (...) w P. z dnia 30.07.2015 r. – k. 42 akt sprawy,
- oświadczenie B. G. (1) z dnia 16.12.2014 r. – k. 43 akt sprawy,
- oświadczenie B. G. (1) z dnia 14 maja 2014 r. – k. 44 akt sprawy,
- oświadczenie B. G. (1) z dnia 11.01.2012 r. – k. 45 akt sprawy,
- pismo (...) w P. z dnia 02.02.2015 r. – k. 46 akt sprawy,
- wniosek powoda z dnia 20.01.2015 r. – k. 47 akt sprawy,
- pismo (...) w P. z dnia 22.02.2016 r. – k. 48 akt sprawy,
- wniosek powoda z dnia 17.05.2017 r. – k. 49 – 50 akt sprawy,
- pismo (...) w P. z dnia 25.09.2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 51 – 52 akt sprawy,
- pismo (...) w P. z dnia 25.01.2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 53 – 54 akt sprawy,

- zawiadomienie o zmianie stawki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu z dnia 30.01.2015 r. – k. 57 akt sprawy,

- akta lokalowe lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) – załączone do akt sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na podstawie art. 691 § 1 k.c., 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.

Na mocy art. 691 § 2 k.c., osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Stosownie do treści art. 691 § 3 k.c., w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wykazał, że zarówno w dacie śmierci matki powoda, B. G. (1), jak i w dacie śmierci ojca powoda, A. G., rodziców powoda nie łączyła z (...) umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...). Strona pozwana, przedkładając pismo z dnia 22 maja 2002 r., udowodniła bowiem, że dokonała skutecznego wypowiedzenia rodzicom powoda umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 22 września 1987 r., przy czym okres wypowiedzenia tej umowy upłynął z dniem 30 czerwca 2002 r. Strona pozwana wykazała również, że posiada prawomocny wyrok nakazujący powodowi, jego rodzicom i siostrze wydanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego (...), który to wyrok zapadł w sprawie Sądu Rejonowego w Lubinie o sygn. akt VI C 102/04. Ponadto z dokumentów zawartych w teczce lokalowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynika, że po wypowiedzeniu umowy najmu lokalu z dnia 22 września 1987 r. z rodzicami powoda nie została zawarta nowa umowa najmu, lecz przez cały czas, aż do swojej śmierci, rodzice powoda zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu mieszkalnym bez tytułu prawnego i byli zobowiązani co miesiąc uiszczać na rzecz strony pozwanej odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Okoliczność ta wynika również z przedłożonego przez stronę pozwaną zawiadomienia o zmianie wysokości miesięcznej stawki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu z dnia 30 stycznia 2015 r.

W tym stanie rzeczy nie ulega wątpliwości, że w dacie śmierci matki powoda, tj. w dniu 31 sierpnia 2015 r., jak i w dacie śmierci ojca powoda, tj. w dniu 1 kwietnia 2017 r., między stroną pozwaną a rodzicami powoda nie istniał stosunek najmu, w który mógłby wstąpić powód. W tej sytuacji żądanie powoda nie mogło zostać uwzględnione, gdyż nie można wstąpić w stosunek najmu, który nie istnieje.

Wobec powyższego, zdaniem Sądu, zbędnym było badanie okoliczności dotyczących faktycznego, stałego zamieszkiwania powoda w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, gdyż nawet ustalenie, że powód na stałe zamieszkiwał w tym lokalu w dacie śmierci swoich rodziców, nie mogło prowadzić do uwzględnienia powództwa, a to z uwagi na brak podstawowej przesłanki roszczenia – tj. brak stosunku najmu. Z tej przyczyny Sąd oddalił wnioski powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków D. S., T. W. i P. H., jak i wnioski strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków A. S., J. G., I. W., P. P., J. O., G. P. i D. N. jako nieistotne dla rozstrzygnięcia. Zbędny dla rozstrzygnięcia był także wniosek strony pozwanej o zobowiązanie (...) do przedłożenia dokumentacji dotyczącej wywiadów środowiskowych przeprowadzonych w latach 2015 i 2016 w zakresie aktualnej sytuacji bytowej i mieszkaniowej powoda.

Podsumowując, Sąd uznał, że w niniejszej sprawie, z uwagi na nieprzysługiwanie rodzicom powoda statusu najemcy przedmiotowego lokalu mieszkalnego, nie zostały spełnione przesłanki z art. 691 § 1 k.c., dlatego powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zawarte w punkcie II sentencji wyroku, Sąd oparł o treść przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Stosownie do brzmienia przepisu art. 98 § 3 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Według art. 99 k.p.c. stronom reprezentowanym przez radcę prawnego zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata.

W niniejszej to powód przegrał proces, dlatego powinien zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty postępowania w postaci kosztów zastępstwa procesowego.

Wysokość kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej wynikała z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804), zgodnie z którym przy wartości przedmiotu sporu powyżej 500,00 zł do 1.500,00 zł stawka minimalna wynagrodzenia radcy prawnego wynosi 270,00 zł. Taką też kwotę Sąd zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej w punkcie II sentencji wyroku tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono, jak w sentencji wyroku.