

Sygn. akt I C 36/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Damian Czajka

Protokolant: Karolina Nesterewicz

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2013 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowych Spółka Akcyjna w W.

przeciwko S. Z.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

oraz

z powództwa wzajemnego S. Z.

przeciwko (...) Państwowym Spółka Akcyjna w W.

o ustalenie

I. powództwo o nakazanie wydania lokalu oddala;

II. ustala, że powódka wzajemna S. Z. na podstawie art. 691 k.c. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, położonego w M., przy ulicy (...), nawiązanego umową z dnia 16 grudnia 1996r. pomiędzy (...) Państwowymi SA w W. a uprzednim najemcą S. R.:

III. zasądza od wzajemnie pozwanych (...) Państwowych Spółka Akcyjna w W. na rzecz powódki wzajemnej S. Z. 397 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt I C 36/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Państwowe S.A. w W. wniosła o nakazanie pozwanej S. Z., aby opróżniła, opuściła i wydała jej lokal mieszkalny położony w M. przy ul. (...). Uzasadniając żądanie wskazała, że najemca przedmiotowego lokalu S. R. - uprawniony do zamieszkiwania wraz z żoną, synem i synową - zmarł (...). Jako, że wymienione w zdaniu poprzednim osoby kompetentne do zamieszkiwania wraz z najemcą w lokalu tym już faktycznie nie przebywały, stosunek najmu wygasł. Roszczenia do kontynuowania najmu zgłosiła pozwana twierdząc, że zamieszkiwała w lokalu wraz z najemcą do chwili jego śmierci, lecz w ocenie powodowej spółki okoliczność ta nie została w żaden sposób dowiedziona; stąd aktualne jest żądanie wydania lokalu.

Pozwana S. Z. wnosząc o oddalenie roszczenia (...) Państwowych S.A. w W. wniosła powództwo wzajemne, żądając ustalenie wstąpienie w stosunek najmu lokalu objętego sporem, po zmarłym najemcy. Uzasadniając roszczenie wzajemne wskazała, że pozostawała ze S. R. w konkubinacie. Zamieszkiwała z nim wspólnie od chwili jego śmierci, prowadząc wspólne gospodarstwo domowe. W tych okolicznościach zgodnie z regulacją art. 691 § 1 k.c. wstąpiła w prawa najemcy po śmierci partnera życiowego. Istniejący między stronami stosunek najmu uzasadnia żądanie jego ustalenia, implikując jednocześnie rozstrzygnięcie oddalające powództwo główne.

Sąd ustalił:

Najemca należącego do powodowej spółki lokalu, położonego w M. przy ul. (...), S. R. zmarł 19 marca 2011 r. Zgodnie z kreującą ww. stosunek najmu umową z dnia 16 grudnia 1996 r. uprawnionymi do zamieszkiwania wraz z nim byli żona E. R. oraz syn z synową tj. M. i B. R..

Dowód:

- odpis umowy najmu (k.5),
- kopia aktu zgonu (k.7).

S. Z. zamieszkała w lokalu objętym żądaniem pozwu od ok. 2001 r. i przebywała tam wraz z najemcą do chwili jego śmierci. Przez ten czas pozostawała ze S. R. w konkubinacie, prowadząc wspólnie gospodarstwo domowe. Razem z najemcą m.in. opiekowała się lokalem, ponosząc koszty jego utrzymania i wyposażenia.

Dowód:

- zeznania świadków M. S. (k.43), B. K. (k.44), K. S. (k.44), J. Z. (44),
- zeznania pozwanej S. Z. (k.44).

Pismem z dnia 24 listopada 2011 r. S. Z. wniosła o potwierdzenie przez powodową spółkę (...) S.A. w W. wstąpienia w stosunek najmu, po śmierci najemcy S. R. wskazując na okoliczność stałego wspólnego z nim zamieszkiwania, w związku z istniejącym pomiędzy nią a najemcą konkubinatem, oraz nie zamieszkiwaniem w lokalu osób wskazanych w umowie. W odpowiedzi powoda spółka odmówiła uznania wstąpienia przez S. Z. w prawa najemcy, żądając jednocześnie wydania lokalu, czemu powódka wzajemna odmówiła kolejnym pismem z 31 maja 2012 r.

Dowód:

- odpisy pism stron (k.3-4, 25).

Sąd zważył:

Opisany wyżej stan faktyczny sporu Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dowody w postaci dokumentów potwierdzających istnienie stosunku najmu pomiędzy (...) Państwowymi S.A. w W. na zmarłym S. R. oraz zeznania świadków M. S., B. K., K. S., J. Z., jak też samej powódki wzajemnej, którzy zgodnie potwierdzili okoliczność pozostawania S. Z. we wspólnym pożyciu z najemcą i wspólnego zamieszkiwania w spornym lokalu do chwili jego śmierci. Zeznania powołanych świadków są zbieżne i logiczne, nie ma więc podstaw do odmówienia im waloru prawdziwości. Zauważyć należy, że osoby te pochodzą z najbliższego otoczenia pozwanej, będąc wieloletnimi sąsiadami bądź najbliższą rodziną; posiadają zatem dobre rozeznanie sytuacji życiowej S. Z., także w aspekcie pozostawania w związku konkubencym z najemcą oraz wspólnego prowadzenia gospodarstwa domowego. Wiedzy takowej nie posiadają świadkowie powołani przez powodową spółkę, którzy jedynie jako jej pracownicy delegowaniu zostali do odbioru kluczy od mieszkania, wcześniej nie mając styczności z powódką wzajemną ani zmarłym najemcą. Nie są więc w żadnym razie zorientowani w jej sytuacji życiowej, prowadzącej do wstąpienia w stosunek najmu.

Zgodnie z art. 691 § 1 i 2 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. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

S. Z. pozostająca ze S. R. w związku konkubenckim i prowadząc wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe, oparte na więzi tożsamej z powiązaniem cechującym małżonków, co potwierdzili przesłuchiwaniu świadkowie z otoczenia powódki wzajemnej, uznana być musi za osobą pozostającą ze zmarłym najemcą we wspólnym pożyciu. Zważywszy zaś, że w przedmiotowym lokalu mieszkała przez okres ponad dziesięcioletni, począwszy od 2001 r. do chwili obecnej, wstąpiła na mocy cytowanego wyżej przepisu k.c. w łączący powodową spółkę ze S. R. stosunek najmu, zawiązany umową z 16 grudnia 1996 r.

Mając to na uwadze Sąd uwzględnił powództwo wzajemnej. Jednocześnie uznając istnienie po stronie S. Z. uprawnień do zajmowania lokalu, wywodzących się z najmu, powództwo główne o wydanie mieszkania wobec utraty tytułu prawnego do lokalu, należało oddalić,

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 §1 k.p.c.