

Sygn. akt I C 748/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2013 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Halina Grzybowska

Protokolant Ewa Dżugaj

po rozpoznaniu w dniu 09 lipca 2013 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z p o w ó d z t w a **A. P. (1)**

p r z e c i w k o Gminie M. Ś. z siedzibą w Ś.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego

I. ustala, że powód A. P. (1) wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ulicy (...) po zmarłym najemcy A. P. (2) ;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda koszty procesu w kwocie 817,00 zł .

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 15 kwietnia 2013 r. powód A. P. (1) domagał się ustalenia, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się w Ś. przy ul. (...) w miejsce zmarłego najemcy A. P. (2). Stroną pozwaną w sprawie była Gmina M. Ś., Miejski Zarząd (...), będąca właścicielem spornego lokalu.

W uzasadnieniu żądania powód podał, że mieszkał i wychowywał się w przedmiotowym lokalu przez pierwsze 32 lata swojego życia. Następnie zamieszkał wraz z żoną, a stan taki trwał do października 2004 r. Po rozwodzie ponownie zamieszkał z rodzicami w mieszkaniu przy ul. (...) w Ś.. Nie zmieniło się to nawet, gdy powód pozostawał w nowym, nieformalnym związku. Po śmierci matki powoda zamieszkiwał on nadal w tym lokalu wraz ze swym ojcem, A. P. (2). Wspólnie prowadzili oni gospodarstwo domowe, a zamieszkiwanie z ojcem było konieczne ze względu na jego zły stan zdrowia. Powód w lokalu tym miał swoje centrum życiowe. Partycypował w kosztach utrzymania lokalu, inwestował w niego, wykonywał bieżące remonty. Mimo, iż powód mieszkał z ojcem od 2011 r., A. P. (2) dopiero w październiku 2011 r. uregulował stan prawny i zameldował powoda w tym lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. Ś., Miejski Zarząd (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że przeprowadzone przez Gminę M. Ś. postępowanie wyjaśniające mające na celu zbadanie faktu wspólnego zamieszkiwania powoda z ojcem w spornym lokalu, nie dało jednoznacznych rezultatów. Co prawda, jedna z sąsiadek zamieszkująca w budynku przy ul. (...) w Ś., potwierdziła że powód zamieszkuje w przedmiotowym lokalu. Wątpliwości strony pozwanej wynikły jednak ze składanych oświadczeń najemcy o osobach wspólnie zamieszkałych w lokalu przy ul. (...) w Ś. z dnia 5 stycznia 2012 r. oraz z dnia 2 marca 2001 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 19 kwietnia 1960 r. zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) pomiędzy wynajmującym – Fabryką (...) a najemcą – A. P. (2). Przedmiotowy lokal wszedł następnie w skład mieszkaniowego zasobu Gminy M. Ś., która stała się stroną wskazanej umowy, stając się wynajmującym.

Dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego z 19 kwietnia 1960 r. k. 39-40v

stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu lokalu mieszkalnego z 31.12.1993 r. k. 41-43

Powód A. P. (1), będący synem najemcy A. P. (2) zamieszkał razem z rodzicami w lokalu przy ul. (...) w 1960 r. Po zawarciu związku małżeńskiego w 1985 r. wyprowadził się do mieszkania swojej żony przy ul. (...) w Ś. Z mieszkania tego wyprowadził się w styczniu 2004 r. a został z niego wymeldowany na mocy decyzji Prezydenta Miasta Ś. z dnia 23 listopada 2004 r. Po rozwiązaniu związku małżeńskiego i wyprowadzeniu się z mieszkania przy ul. (...) w Ś., powód wstąpił w nowy, nieformalny związek.

Pomimo pozostawania przez powoda w konkubincie przez okres 5 lat nie mieszkał on na stałe z konkubinią przy ul. (...). J. 10/4, a jedynie czasami tam przebywał. W mieszkaniu konkubiny posiadał jedynie ubrania. Jego centrum aktywności życiowej znajdowało się w lokalu przy ul. (...) w Ś.. Mieszkał tam wspólnie z rodzicami, którzy ze względu na podeszły wiek potrzebowali jego stałej pomocy. Matka powoda nie wstawiała z łóżka, a ojciec miał duże problemy z samodzielnym chodzeniem. Opiekę nad nimi sprawował więc powód. Powód remontował też sporny budynek, wykonywał w nim wszelkie niezbędne prace, prowadził ogródek wokół domu. Zajmował jeden z dwóch pokoi w tym lokalu, gdzie miał swoje meble, telewizor i inne swoje rzeczy. Gdy żyła jeszcze matka powoda nalegała, aby zameldował się on na stałe w spornym lokalu, jednak on zwlekał z tą decyzją. Po śmierci matki A. P. (1) w 2010 r., a także po zakończeniu nieformalnego związku powoda, zamieszkał on na stałe z ojcem w lokalu przy ul. (...) w Ś.. Zameldował się w tym lokalu w dniu 31 października 2011 r. Ojciec powoda po śmierci swej żony był zniedołężniały i powód stale się nim opiekował. Przygotowywał mu posiłki, chodził razem z nim do lekarza, pilnował zażywania lekarstw przez ojca, robił zakupy. Wspólnie prowadzili oni gospodarstwo domowe, a powód nadal zajmował jeden pokój. Partycipował także w kosztach utrzymania mieszkania, w opłatach. Po śmierci ojca, A. P. (2) powód nadal zamieszkiwał i mieszka do chwili obecnej w przedmiotowym lokalu, dbając o jego utrzymanie.

Dowód: decyzja z 23 listopada 2004 r. o wymeldowaniu A. P. (1) k. 5-6,

zeznania świadków: G. C. k. 53-54, J. K. k. 54-55,

M. T. k. 55, N. B. k. 55-56, H.

B. k. 56, J. W. k. 76, E. S. k. 76

zeznania powoda k. 77,poświadczenie zamieszkania z dnia 31.10.2011 r. k.

10, odpis pisma M. P. do Sądu Okręgowego w Świdnicy w sprawie I

C 3908/04 z datą wpływu 4.01.2005 r. k. 7,odpis umowy powoda z bankiem

(...) SA k. 8 pismo (...) w Ś. z dnia 6.12.2012 r.

Po śmierci A. P. (2) w dniu 13 maja 2012 r. powód wystąpił do Gminy M. Ś. z wnioskiem o zmianę najemcy spornego lokalu mieszkalnego. Pozwana Gmina wszczęła w związku z tym postępowanie wyjaśniające czy lokal przy ul. (...) w Ś. stanowi centrum spraw życiowych powoda i czy przebywał on stale w tym lokalu do chwili śmierci najemcy. W toku tego postępowania fakt zamieszkiwania powoda w przedmiotowym lokalu potwierdziła sąsiadka, zamieszkująca w budynku przy ul. (...) w Ś.. Jednak pozwana powzięła co do tego wątpliwości wynikające stąd, że A. P. (2) w oświadczeniu z dnia 5 stycznia 2012 r. wskazał jedynie siebie jako osobę zamieszkującą w spornym lokalu, natomiast

w oświadczeniu z dnia 2 marca 2001 r. siebie i żonę – I. P.. W konsekwencji Gmina M. Ś. nie wyraziła zgody na przepisanie przedmiotowego lokalu na powoda, wskazując na możliwość wstąpienia na drogę sądową w celu ustalenia praw najmu lokalu i wyznaczając na to 1-miesięczny termin.

Dowód: odpis skrócony aktu zgonu A. N. (...)

wniosek o zmianę najemcy lokalu mieszkalnego z 18.12.2012 r. k. 35 wraz z oświadczeniem do tego wniosku k. 36

notatka służbowa z wizji przeprowadzonej przez pracowników Referatu (...) k. 32

zeznania świadka E. K. k. 75

oświadczenie najemcy z 5 stycznia 2012 r.

oświadczenie najemcy z 2 marca 2001 r.

pisma Miejskiego Zarządu (...) w Ś. o odmowie przepisania lokalu k. 37, 38

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie wyżej opisanych dokumentach urzędowych, zeznaniach świadków oraz zeznaniach powoda, potwierdzonych także dokumentami prywatnymi m.in. w postaci pisma M. P. w sprawie rozwodowej .

Sąd nie uznał za wiarygodnego oświadczenia A. P. (2) z dnia 5 stycznia 2012 r., wskazującego że był on w tym okresie jedyną osobą zamieszkującą w spornym lokalu, a stanowiącego podstawę do odmowy przepisania lokalu na powoda. Całokształt zebranego materiału dowodowego wskazuje bowiem na fakt przeciwny niż wynikający z owego oświadczenia, a mianowicie że osobą zamieszkującą w tamtym okresie w lokalu przy ul. (...) był powód A. P. (1). W szczególności zgodne są co do tego zeznania wszystkich świadków.

Jeśli chodzi zaś o oświadczenie najemcy z dnia 2 marca 2001 r. to wątpliwości, jakie podjęła na jego podstawie pozwana Gmina nie są uzasadnione. Powód nie kwestionował bowiem, że w tym okresie mieszkał w mieszkaniu swojej byłej żony przy ul. (...) w Ś..

Sąd zważył co następuje:

Przepis art. 691 § 1 kc stanowi, że 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. Zgodnie z § 2 tego przepisu, wskazane osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Nie ma żadnych wątpliwości, że spełniona została pierwsza z przesłanek wstąpienia w stosunek najmu lokalu – powód będący synem zmarłego najemcy należy do kręgu osób uprawnionych do takiego wstąpienia.

Sporna była natomiast druga przesłanka – czy powód stale zamieszkiwał z najemcą w spornym lokalu do chwili jego śmierci. Sąd ustalił, że również ta przesłanka została spełniona. Lokal przy ul. (...) w Ś. stał się centrum spraw życiowych powoda. Powód miał w tym lokalu własny pokój, gdzie przechowywał swoje rzeczy. Dbał o utrzymanie mieszkania, o porządek, wykonywał remonty, opłacał rachunki. Czynił nakłady na to mieszkanie, dokonał jego rozbudowy. Chociaż formalnie zameldował się w tym mieszkaniu ponownie dopiero 31 października 2011 r. (po okresie wyprowadzenia się z niego w związku z zawarciem małżeństwa), to jak wynika z zebranego materiału dowodowego, faktycznie mieszkał już w nim wcześniej przed zameldowaniem . W konsekwencji Sąd ustalił w punkcie I części dyspozytywnej wyroku, że powód A. P. (1) wstąpił w stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. a na ich wysokość składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 600 zł (zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu), opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł (zgodnie z art. 27 pkt 12 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) oraz opłata skarbową w wysokości 17 zł.