

Sygn. akt: I C 316/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 04 października 2017r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Andrzej Gromadzki
Protokolant:	p.o. sekretarza sądowego Żaneta Kowalska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 04 października 2017 r. w K.

sprawy z powództwa M. E., M. A.

przeciwko(...)K.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. ustala, że powódki M. E. i M. A. wstąpiły z pozwaną (...)K. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K.;

II. zasądza od pozwanej(...)K. na rzecz powódek M. E. i M. A. kwotę 538,00zł (pięćset trzydzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódki, M. E. i M. A. pierwotnie wniosły o ustalenie wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w K.. Uzasadniając M. E. wskazała, że zamieszkuje w spornym lokalu od 29.10.1992 r. W tym okresie, głównym najemcą lokalu była matka powódki M. C. L., która pozostawała w związku małżeńskim z K. L.. C. L. zmarła 15.12.1995 r.

Powódka M. A. uzasadniała powództwo tym, iż po śmierci C. L., przeprowadziła się do lokalu przy ulicy (...) w K., aby pomóc synowi K. L. w opiece nad niepełnoletnimi dziećmi zmarłej. Mieszka w lokalu od 1996 r., do chwili obecnej. Po śmierci C. L., głównym najemcą lokalu został K. L.. Z racji wieku i problemów zdrowotnych powódka M. A. pozostawała pod opieką syna. K. L. zmarł 06.11.2015 r.

Według powódek, powyższe okoliczności uzasadniają wstąpienie przez nie z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w K..

Pozwana, (...)K. wniosła o oddalenie powództwa w całości negując spełnienie po stronie powódek przesłanek uprawniających do wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu spornego lokalu. Przede wszystkim, jak argumentowała powódka, w chwili śmierci głównego najemcy K. L., M. E. nie mieszkała w lokalu, ponieważ od kilku lat na stałe przebywa z rodziną w Niemczech, gdzie pracuje i tam znajduje się jej centrum życiowe. Nie jest więc w żaden sposób związana z lokalem, poza jedynie formalnym zameldowaniem, które nie stanowi dowodu faktycznego zamieszkiwania powódki.

Pozwana zakwestionowała również powództwo M. A. podnosząc, iż nie wykazano, aby główny najemca – K. L., w chwili śmierci, był faktycznie zobowiązany względem matki do spełniania świadczeń alimentacyjnych. Brak tej przesłanki uniemożliwia zaliczenie M. A. do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu spornego lokalu. Poza tym, jak argumentowała pozwana, w chwili śmierci K. L. tj. 06.11.2015 r., M. A. była właścicielką mieszkania położonego w K. przy ulicy (...). Dopiero w dniu 03.11.2016 r., w drodze umowy darowizny, przekazała prawo własności tego mieszkania na rzecz swojego syna D. W.. Przy czym w dziale III księgi wieczystej nr (...), urządzonej dla tej nieruchomości, zostało zapisane ograniczone prawo rzeczowe w postaci przysługującej powódce służebności osobistej, nieodpłatnej i dożywotniej, polegającej na prawie korzystania z całego lokalu mieszkalnego.

W przekonaniu pozwanej, powyższy zapis umożliwia powódce M. A. swobodne zamieszkanie w lokalu przy ulicy (...) w K. i zwolnienie lokalu przy ulicy (...). Tym bardziej, jeśli się zważy ogromne zapotrzebowanie na lokale komunalne w K..

Ostatecznie, M. E. sprecyzowała powództwo wnosząc u ustalenie, iż wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w K. z dniem 15 grudnia 1995 r., ewentualnie z dniem 06 listopada 2015 r. Natomiast M. A. wniosła o ustalenie, że wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu w/w lokalu z dniem 06 listopada 2015 r.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwana (...) K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w K. (bezsporne).

Decyzją z dnia 10.03.1992 r., nr BK. (...), Zarząd (...) w K. przydzielił C. i K. L. lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy placu (...). J. P. w K.. Tego samego dnia zawarta została między stronami umowa o najem przedmiotowego lokalu. Zgodnie z decyzją, do zajmowania przydzielonego lokalu mieszkalnego łącznie z C. i K. L. uprawnione zostały ich dzieci tj. M. L. ur. w (...) r., i S. L. ur. w (...) r. (decyzja k. 63, umowa najmu i aneks k. 60-62).

W dniu 15.12.1995 r., zmarła C. L. (odpis skróconego aktu zgonu k. 127). W tym czasie, w lokalu przy ulicy (...) w K. zamieszkiwały jej niepełnoletnie dzieci M. L. i S. L. oraz mąż K. L. (nie kwestionowane).

Na początku 1996 r., do lokalu przy ulicy (...) w K. przeprowadziła się M. A., aby pomóc synowi K. L. w opiece nad niepełnoletnimi dziećmi zmarłej. M. A. mieszka w lokalu do chwili obecnej (nie kwestionowane).

Od 29.10.1992 r., M. E. (z d. L.) jest zameldowana w lokalu przy ulicy (...) w K. (zaświadczenie k. 16, nie kwestionowane).

W dniu 30.12.2004 r., (...)K. zawarła z K. L. umowę najmu lokalu przy ulicy (...) w K. (umowa k. 13-14).

W dniu 24.07.2009 r., na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, M. A. nabyła lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w K. (nie kwestionowane).

W 2010 r., M. E. (z d. L.) wyjechała z Polski wraz z całą rodziną do Niemiec. Tam pracuje wraz z mężem, a dzieci uczęszczają do niemieckich szkół. W Niemczech znajduje się jej centrum życiowe. Do lokalu przy ulicy (...) w K. przyjeżdża sporadycznie, najczęściej w okresie wakacyjnym i przerw szkolnych dzieci (zeznania powódek: M. E. k. 161v - 162, M. A. k. 162, zeznania świadków: T. E. k. 161v, D. K. k. 70v, I. M. k. 71v-72).

Na mocy Decyzji MOPS z 03.07.2014 r., nr (...), K. L. otrzymywał świadczenie pieniężne w postaci zasiłku, jako opiekun matki M. A. (decyzja z k. 17).

Z racji problemów zdrowotnych K. L. powódka M. A. opiekowała się synem do 06.11.2015 r. (zeznania D. K. k. 70v).

K. L. zmarł 06.11.2015 r.(odpis skrócony aktu zgonu k. 150, nie kwestionowane).

W dniu 03.11.2016 r., na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego, M. A. darowała swojemu synowi D. W. lokal mieszkalny nr (...), położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w K. (nie kwestionowane).

Powyższy lokal położony jest na drugiej kondygnacji, na poddaszu przedwojennego budynku wielolokalowego. Prowadzą do niego bardzo strome, wąskie, drewniane schody. Lokal składa się z pomieszczenia, w którym urządzono kuchnię i nie wydzieloną ubikację. Pomieszczenie jest dodatkowo przechodnie, ponieważ prowadzi przez nie jedyna droga do poddasza nad całym budynkiem. Pozostali mieszkańcy budynku, aby dostać się na poddasze muszą przechodzić przez tę kuchnię – ubikację. Do lokalu przynależy jeden pokój. Lokal jest niezamieszkały, zaniedbany, nieogrzewany, ze szczątkową instalacją elektryczną, sanitarną i grzewczą (protokół oględzin wraz z dokumentacją fotograficzną k. 142-150).

M. A. jest osobą niepełnosprawną, z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności. Cierpi na wiele schorzeń i dolegliwości (nie kwestionowane, orzeczenie k. 128, karty informacyjne k. 129-131).

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny był w zasadzie bezsporny i został ustalony w znacznej części na podstawie dokumentów, których wiarygodność nie budzi żadnej wątpliwości, a które dodatkowo nie były kwestionowane. Strony jedynie wyprowadzały na ich podstawie odmienne, korzystne dla siebie wnioski. Spór dotyczył kwestii spełnienia przesłanek do ustalenia wstąpienia powódek z mocy prawa w stosunek najmu lokalu przy ulicy (...) w K.. Sąd negowanie przez pozwaną zamieszkiwania M. E. w spornym lokalu. Pozwana starała się wykazać, że centrum życiowe powódki M. E. znajduje się w Niemczech, a nie w Polsce, w K..

Zgodnie z pierwotnym brzmieniem art. 691, wprowadzonym Ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks Cywilny (Dz.U.1964.16.93), w razie śmierci najemcy mieszkania osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały aż do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu. Jednakże osoby te mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia; w razie wypowiedzenia najmu przez niektóre z nich najem kończy się względem tych, które wypowiedzenia dokonały. W braku osób bliskich stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Z dniem 12 listopada 1994 r., przepis art. 691 kc w podanym wyżej brzmieniu został skreślony przez art. 47 pkt. 3 ustawy z dnia 02 lipca 1994 r., o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1994.105.509). Jednocześnie, we wspomnianej ustawie o najmie lokali ustawodawca zawarł art. 8 ust. 1, zgodnie z którym w razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego. Nie dotyczyło to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego.

Zdaniem Sądu, dla oceny zasadności żądania M. E. podstawowe znaczenie ma treść powołanego przepisu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 02 lipca 1994 r., o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1994.105.509). W chwili śmierci C. L. tj. 15 grudnia 1995 r., to właśnie ten przepis określał krąg osób uprawnionych i zasady ustalania wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy.

M. E. jest córką C. L. i w chwili śmierci najemcy mieszkała w lokalu przy ulicy (...) w K.. Zgodnie więc z brzmieniem obowiązującego wówczas przepisu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 02 lipca 1994 r., o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1994.105.509) z mocy prawa wstąpiła z (...) K. w stosunek najmu spornego lokalu w dniu 15 grudnia 1995 r., tj. z chwilą śmierci matki – głównego najemcy.

W tej sytuacji, bez znaczenia pozostają argumenty pozwanej, która upatruje brak po stronie M. E. przesłanek do ustalenia wstąpienia w stosunek najmu, w stałym pobycie powódki za granicą. W ocenie Sądu, pozwana bezspornie wykazała że centrum życiowe M. E. nie jest związane ze spornym lokalem. Od 2010 r. bowiem, powódka wraz z mężem przebywa na stałe w Niemczech, gdzie pracują zawodowo, a ich dzieci uczęszczają do niemieckich szkół. Do lokalu przy

ulicy (...) w K. przyjeżdżają sporadycznie, najczęściej w okresie wakacyjnym i przerw szkolnych dzieci. Jednak aktualna sytuacja życiowa i opisane wyżej okoliczności w żaden sposób nie dyskwalifikują uprawnień M. E. do wstąpienia w stosunek najmu, który nastąpił z mocy prawa ponad 20 lat temu.

Należy w tym miejscu podkreślić, że przepis art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 02 lipca 1994 r., o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1994.105.509), w oparciu o który Sąd ustalał uprawnienie powódki M. E., został ostatecznie uchylony przez art. 39 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z dnia 10 lipca 2001 r.).

Cytowana ustawa, w art. 26 ust. 12, przywróciła jednocześnie do Kodeksu Cywilnego przepis art. 691 § 1, zgodnie z którym 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 podstawie § 2 przywróconego art. 691 kc, osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Pomimo więc ponownego zastosowania przez ustawodawcę art. 691 kc w cytowanym wyżej brzmieniu, które obowiązuje do dnia orzekania, stan faktyczny ustalony odnośnie powódki M. E. Sąd zobligowany jest oceniać w oparciu o obowiązujący wówczas przepis art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 02 lipca 1994 r., o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. 1994.105.509). W tym przedmiocie wypowiedział się również Sąd Najwyższy, który w uchwale z 2002.07.05 (III CZP 36/02) stwierdził, iż „Przepis art. 691 k.c. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) nie ma zastosowania dla oceny przesłanek wstąpienia w stosunek najmu po najemcy zmarłym przed wejściem w życie tej ustawy”.

Oceniając natomiast zasadność żądania powódki M. A., Sąd opierał się właśnie na treści przywróconego do Kodeksu Cywilnego przepisu art. 691, który obowiązywał w dniu 06.11.2015 r., tj. w chwili śmierci głównego najemcy lokalu przy ulicy (...) w K. – K. L.. Jak wynika z niekwestionowanych przez pozwaną okoliczności, M. A. mieszka w spornym lokalu od 1996 r., do chwili obecnej. Mieszkała więc w lokalu również w chwili śmierci syna, tj. 06.11.2015 r. Spełnia również jedną z ustawowych przesłanek zawartych w art. 691 kc, albowiem jest osobą, wobec której najemca – jej syn, był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych.

Zgodnie bowiem z art. 128 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, obowiązek dostarczania środków utrzymania, a w miarę potrzeby także środków wychowania (obowiązek alimentacyjny) obciąża krewnych w linii prostej oraz rodzeństwo. Przy czym według art. 129 § 1 cytowanego kodeksu, obowiązek alimentacyjny obciąża zstępnych przed wstępnymi, a wstępnych przed rodzeństwem; jeżeli jest kilku zstępnych lub wstępnych – obciąża bliższych stopniem przed dalszymi.

Przy czym należy podkreślić, że użyty w art. 691 kc zwrot ”obowiązek do świadczeń alimentacyjnych” nie oznacza konkretnego obowiązku alimentacyjnego nałożonego w wyniku orzeczenia sądowego. Sąd przychyliła się w tym zakresie do argumentacji podniesionej przez pełnomocnika powódek oraz do przywołanego stanowiska Trybunału Konstytucyjnego wyrażonego wyrokiem z dnia 01.07.2003 r., sygn.. akt P 31/02.

Reasumując Sąd uznał, że zgodnie z brzmieniem art. 691, przywróconym do Kodeksu Cywilnego art. 26 ust. 12 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z dnia 10 lipca 2001 r.), powódka M. A. z mocy prawa wstąpiła z (...) K. w stosunek najmu spornego lokalu w dniu 06 listopada 2015 r., tj. z chwilą śmierci syna – głównego najemcy.

Dla ustalenia powyższego uprawnienia M. A. bez znaczenia pozostaje okoliczność, iż w tym dniu była właścicielką lokalu nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w K.. Przepis art. 691 kc nie wskazuje bowiem takiej okoliczności jako negatywnej przesłanki wstąpienia w stosunek najmu.

Na marginesie wypada jedynie dodać, że katastrofalny stan lokalu, szczątkowe wyposażenie w podstawowe instalacje, jego charakterystyczny, przechodni rozkład, a przede wszystkim położenie na drugiej kondygnacji z dojściem stromymi krętymi schodami, czyni fizycznie niemożliwym zamieszkanie w nim powódki, zważywszy na jej stan zdrowia i zdiagnozowane schorzenia.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 kpc, mając na uwadze wynik procesu.