

Sygn. akt: I C 295/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lutego 2019 r.

Sąd Rejonowy w Zawierciu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Wolak
Protokolant:	stażysta Sylwia Duma-Syrek

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2019 r. w Zawierciu

sprawy z powództwa K. K. (1)

przeciwko Gminie Z.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1. oddała powództwo,
2. odstępuje od obciążenia powoda kosztami procesu.

Sygn. akt I C 295/17

UZASADNIENIE

Powód K. K. (1) wniósł w pozwie wniesionym przeciwko Gminie Z. o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. w przy ulicy (...), w miejsce najemcy tego lokalu G. K., zmarłego w dniu 8.11.2016r.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 8.11.2016r. zmarł jego ojciec G. K., który był najemcą przedmiotowego lokalu. Zmarły w chwili śmierci był rozwiedziony. Wraz z nim prawo do zajmowania lokalu mieli synowie K. K. (1) i K. K. (2). Po śmierci ojca synowie dowiedzieli się, że ten nie regulował należności czynszowych i jeszcze w dniu 15.06.2015r. został mu wypowiedziany stosunek najmu. Mimo to powód wystąpił do administratora ZGM w Z. o nawiązanie umowy najmu po zmarłym ojcu. W swoich prośbach powód zadeklarował spłatę zadłużenia, co konsekwentnie uczynił. Jednakże Prezydent Miasta Z. w pismach z dnia 27.12.2016r. i 31.01.2017r. odmówił uznania powyższej prośby. W momencie śmierci ojciec powodów był zadłużony na kwotę 9 788 zł. Powód z bratem z własnej inicjatywy uregulowali do dnia wniesienia pozwu w lutym (...). zadłużenie do kwoty 1 008,16 zł i zamierzali spłacić resztę zadłużenia w najbliższym czasie. Zdaniem powoda odmowa przyznania tytułu prawnego do lokalu jest niezgodna z zasadami współżycia społecznego, gdyż powód z bratem zamieszkują w tym lokalu od samego początku, kiedy został on przyznany rodzicom. Gdyby nie zadłużenie ojca, w stosunek najmu jako najbliżsi wstąpiliby z mocy prawa. O długi nie wiedzieli, bo gdyby zdawali sobie sprawę z tego, że ojciec nie płaci czynszu, wzięliby sprawę w swoje ręce. Tymczasem Gmina Z. zamierza ich eksmitować, pomimo że są osobami najbliższymi dla poprzednich najemców, mieszkali w lokalu wraz z nimi, spłacają zadłużenia, a z lokalu korzystają w sposób należyty. Płacą wszelkie należności bieżące związane z lokalem. Powód z bratem nie mają innego mieszkania, nie mieliby się gdzie udać po eksmisji.

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej Gminy Z. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego od powoda, podtrzymując stanowisko wyrażone w pismach skierowanych do powoda, które załączono do pozwu. Podnosił, że przepis art. 691 kc nie daje podstaw do rozpatrywania sprawy w oparciu o zasady współżycia społecznego. Strona pozwana nie wystąpiła dotychczas o eksmisję, a przy tego rodzaju żądaniu strona pozwana nie może zawrzeć ugody, gdyż jako organ administracji publicznej musi działać jedynie w ramach obowiązującego prawa. (k.39 akt)

Sąd Rejonowy ustalił i zważył co następuje :

Podstawą prawną żądania pozwu jest norma art.691 kc, który 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. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Kwestią bezsporną jest, że zmarły w dniu 8.11.2016r. G. K. był najemcą lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...), należącego do zasobów komunalnych Gminy Z.. G. K. otrzymał w dniu 17 marca 2014r. skierowanie do spisania umowy najmu tego lokalu, gdyż najemcą tego lokalu była uprzednio jego żona, która wyprowadziła się z mieszkania, a G. K. w lokalu tym zamieszkiwał. Jako uprawnionych do zajmowania lokalu wskazano w skierowaniu także synów G. K.: K. K. (1) i K. K. (2) (k.4 akt – skierowanie do zawarcia umowy najmu). W dniu 15.06.2015r. doszło do wypowiedzenia umowy najmu z terminem 31.07.2015r. w oparciu o art. 11 ust.2 pkt.2 ustawy o ochronie praw lokatorów, ponieważ G. K., jako najemca lokalu, zalegał z zapłatą czynszu za okres ponad trzech pełnych okresów płatności. (k.5 – wypowiedzenie umowy najmu)

Strona pozwana odmówiła powodowi K. K. (1) uznania, że wstąpił w stosunek najmu podnosząc, że G. K. w dniu swojej śmierci nie był już najemcą spornego lokalu, bowiem termin wypowiedzenia umowy upłynął w dniu 31 lipca 2015r. (k.6-7 akt – pisma strony pozwanej z dnia 27.12.2016r. i 31.01.2017r.).

Powód K. K. (1) składając zeznania podtrzymał stanowisko zawarte w pozwie oraz wyjaśnił dodatkowo, że obaj z bratem nie wiedzieli o tym, że powstało zadłużenie czynszowe w wysokości ok. 10 000 zł i doszło do wypowiedzenia umowy najmu, tym bardziej, że co miesiąc z bratem przekazywali ojcu pieniądze na mieszkanie. Powód mieszkał w tym lokalu od urodzenia. Rodzice się rozwiedli. Mama zachorowała i mieszkała w Domu Opieki Społecznej. Natomiast powód z bratem i ojcem zostali w tym mieszkaniu. Odkąd obaj z bratem zaczęli pracować, to dawali ojcu po 400 zł od każdego z nich, a to on zajmował się regulowaniem wszystkich opłat. Okazało się, że były takie miesiące, że płacił za mieszkanie, a potem były miesiące, że nie płacił. Dowiedzieli się o tym dopiero jak zmarł. Te zaległości powstały w ostatnich dwóch latach, gdy ojciec zaczął pić. Nic nie wskazywało na to, że czynsz nie jest płacony, bo płacił za prąd, wodę, za wszystko inne. Tylko czynszu nie płacił. Gdy powód dowiedział się, że mama zachorowała na złośliwego raka szyjki macicy, to zamieszkała z nimi już po śmierci ojca i nadal mieszka w tym mieszkaniu. Powód jeździ z mamą na wszystkie terapie, opiekuje się nią. Odkąd ojciec zmarł, powód prowadzi korespondencję z Gminą w sprawie nawiązania umowy najmu. Próbował każdego sposobu, był na rozmowie u Prezydenta, nawet chciał kupić to mieszkanie. Powiedzieli mu, że dopiero jak zamieszka w tym mieszkaniu (...) osób, to będą warunki do zawarcia umowy najmu. Zadłużenie zostało spłacone w całości w ciągu 3 miesięcy po śmierci ojca. To nie jest kwestionowane. Gdy skierowano do powoda wezwanie, że ma opuścić mieszkanie w ciągu 3 miesięcy, wniósł sprawę do Sądu. Sprawę wniósł, ponieważ poprzedni Prezydent Miasta powiedział mu, żeby założyć sprawę. Sprawy o eksmisję dotychczas nie wniesiono. Nie był jeszcze u nowego Prezydenta Z. w tej sprawie. Zapoznawał się też z warunkami przydziału lokali komunalnych i uważa, że pozwalają one na przydział lokalu w takiej sytuacji, w jakiej obecnie z rodziną się znajduje. (k.50 akt)

Mając powyższe ustalenia na względzie Sąd stwierdził, że powód K. K. (1) nie wstąpił w stosunek najmu po zmarłym ojcu, gdyż G. K. w chwili śmierci nie był już najemcą lokalu, lecz zajmował go wraz z synami bezumownie. Dla

wstąpienia w stosunek najmu konieczne jest spełnienie szczególnych warunków określonych w przepisie art. 691 kc, co w tej sytuacji nie nastąpiło.

Zasady współżycia społecznego nie mogą być w tym wypadku brane pod uwagę i stanowić podstawy żądania. Niewątpliwie jednak powód wraz z bratem K. K. (2) zamieszkiwali w spornym lokalu wspólnie z ojcem i nadal w lokalu tym mieszkają, podjęli się spłaty zadłużenia, które powstało bez ich wiedzy i jakiegokolwiek winy. W lokalu tym mieszkali od wielu lat, od urodzenia i dlatego zależy im na dalszym w nim zamieszkiwaniu. Powód K. K. (1) podejmował dotychczas wszelkie możliwe działania, aby uzyskać prawo najmu tego lokalu, lecz bezskutecznie. Po rozmowie z Prezydentem Miasta, który odesłał go na drogę sądową wniósł pozew do Sądu, licząc na polubowne zakończenie sprawy.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że obciążanie powoda kosztami poniesionymi przez stronę pozwaną, to jest kosztami zastępstwa procesowego, które w tej sprawie wynoszą 900 zł, byłoby niesprawiedliwe i nadmierne. Co prawda powód pracuje, ale w ramach posiadanych środków spłacił powstałe za życia ojca zaległości czynszowe. Obecnie opiekuje się ciężko chorą matką, która zamieszkała wraz z synami. Z tych względów na podstawie art. 102 kpc Sąd odstąpił od obciążenia powoda kosztami postępowania w sprawie.