

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 28 maja 2021 r. (data prezentaty) powódka E. R. domagała się ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K., w miejsce zmarłej najemczynie K. Ś., a nadto zwrotu kosztów procesu. Powódka wskazała, że matka powódki K. Ś. była najemczynią spornego lokalu, a zmarła w dniu 19 stycznia 2020 r. Od września 1999 r. powódka nieprzerwanie zamieszkiwała z matką w tym lokalu.

Strona pozwana Gmina Miejska K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu. Podniosła w szczególności, że powódka nie zamieszkiwała na stałe w spornym lokalu za życia K. Ś., a zamieszkała tam dopiero po jej śmierci.

W piśmie przygotowawczym z dnia 11 sierpnia 2021 r. powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe w dalszym toku postępowania.

Sąd ustalił:

Gmina Miejska K. jest właścicielką lokalu przy ul. (...) w K.. K. Ś. była do swojej śmierci w dniu 19 stycznia 2020 r. najemczynią przedmiotowego lokalu.

(niesporne)

Powódka E. R. od marca 1999 r. nieprzerwanie do chwili obecnej zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) w K..

(zeznania świadków: L. K., k. 59, G. S., k. 59-60, D. L., k. 60-61., J. R., k. 61, K. R., k. 61-62, M. K., k. 86, Z. L., k. 87, zeznania powódki E. R., k. 62, 64)

Naczelnik Urzędu Skarbowego K. w zaświadczeniu z dnia 22 sierpnia 2007 r., (...) S.A. w informacji o spłacie kredytu/pożyczki z dnia 18 listopada 2014 r., ZUS w decyzji z dnia 13 września 2019 r. wskazywały jako adres zamieszkania powódki: ul. (...), K..

(pisma, k. 6-8)

Pismami z dnia 14 i 29 kwietnia 2020 r. Zarząd (...) w K. informował powódkę o zalewaniu ze spornego lokalu garaży znajdujących się poniżej i prosił o kontakt; korespondencji tej powódka nie podjęła.

W notatce służbowej z dnia 14 kwietnia 2020 r. odnotowano, że hydraulik (...) w związku z zalaniem dwukrotnie usiłował dostać się do spornego lokalu, jednak nie został wpuszczony.

W notatce służbowej z dnia 15 kwietnia 2020 r. odnotowano, że użytkownik spornego lokalu nie otworzył drzwi, mimo obecności Policji.

W notatce służbowej z dnia 15 maja 2020 r. odnotowano, że pomimo ustalenia pisemnego terminu, użytkownicy spornego lokalu nie otworzyli drzwi.

(pisma, kserokopie kopert, k. 17-23)

Wnioskiem z dnia 19 sierpnia 2020 r. powódka ubiegała się o potwierdzenie tytułu prawnego do spornego lokalu.

(wniosek, k. 26-27)

W dniu 10 września 2020 r. pracownicy strony pozwanej przeprowadzili wizję lokalną, podczas której jeden z sąsiadów podał, że nie zna powódki, a inna sąsiadka wskazała, że powódka raczej w lokalu bywała niż mieszkała, z dzieckiem.

W dniu 17 września 2020 r. pracownicy strony pozwanej przeprowadzili kolejną wizję lokalną, podczas której dwoje sąsiadów wskazało, że po śmierci matki w spornym lokalu mieszka powódka.

(protokoły z wizji, k. 28-29)

Strona pozwana odmówiła powódce potwierdzenia tytułu prawnego do spornego lokalu pismami z dnia 16 października 2020 r. i z dnia 14 grudnia 2020 r. Pismem z dnia 6 listopada 2020 r. strona pozwana wezwała powódkę do wydania spornego lokalu.

(pisma strony pozwanej, k. 30-33)

Zaoferowane w sprawie dokumenty Sąd ocenił jako wiarygodne.

Zeznania świadków i powódki w zakresie, w jakim odnosiły się do okoliczności mającej znaczenie dla rozstrzygnięcia, tj. zamieszkiwania powódki w lokalu przy ul. (...) w K. w okresie poprzedzającym śmierć K. Ś., Sąd ocenił jako wiarygodne. Zeznania te były wzajemnie spójne, logiczne i konsekwentne, i nie zachodziły żadne podstawy do tego, by odmówić im wiarygodności.

Zeznania świadków D. D. i A. K. były wiarygodne, jednakże nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, stąd na ich podstawie Sąd nie poczynił ustaleń faktycznych.

Sąd zważył:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do 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. Wymienione osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Jako że w niniejszej sprawie zostało wykazane, że powódka E. R. zamieszkiwała w chwili śmierci K. Ś. razem z nią w lokalu przy ul. (...) w K. i lokal ten stanowił (i nadal stanowi) centrum życiowe powódki, należało stwierdzić, że wstąpiła ona w stosunek najmu przedmiotowego lokalu z mocy samego prawa.

Pozostałe okoliczności ustalone w sprawie nie zmieniają tej oceny. W szczególności sytuacja związana z zalewaniem garażu w kwietniu 2020 r. nie stanowi w ocenie Sądu dostatecznej podstawy dla obalenia wiarygodności wszystkich dowodów, zwłaszcza zeznań świadków i samej powódki, z których wynika jednoznacznie, że lokalu przy ul. (...) w K. od ponad 20 lat stanowi centrum życiowe powódki i że zamieszkiwała ona tam również w okresie bezpośrednio przed śmiercią najemczyni, swojej matki K. Ś.. Podobnie nie ma ostatecznie znaczenia dla rozstrzygnięcia to, adres spornego lokalu M. K. podał jako adres do korespondencji, dokonując rejestracji prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Jak zostało ustalone, M. K. nie korzystał z przedmiotowego lokalu na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, a wskazanie adresu związane było z jego zameldowaniem i miało znaczenie jedynie ewidencyjne.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 102 k.p.c. Wystąpienie z pozwem w niniejszej sprawie było wywołane brakiem dobrowolnego uznania przez pozwaną Gminę na etapie przedprocesowym, że doszło do wstąpienia powódki w stosunek najmu. Należy jednak wskazać, że w okolicznościach niniejszej sprawy strona pozwana mogła mieć uzasadnione wątpliwości co do stwierdzenia, czy powódka faktycznie zamieszkiwała w spornym lokalu, czy też bywała tam okazjonalnie. Wyniki przeprowadzonego wywiadu nie były jednoznaczne, a postępowanie samej powódki z kwietnia i maja 2020 r., kiedy nie odbierała ona adresowanej do niej korespondencji, mogło stworzyć przekonanie, że lokal jest niezamieszkały. Wątpliwości mogło budzić i to, że powódka z wnioskiem do Gminy wystąpiła dopiero 7 miesięcy po śmierci K. Ś.. Sąd ostatecznie uznał za udowodnione, że powódka zamieszkiwała w spornym lokalu, jednakże uwzględnienie powództwa stanowiło konsekwencję kompleksowej oceny całego zgromadzonego w sprawie

materiału dowodowego, który został zaofertowany dopiero w toku procesu, w tym na rozprawie w dniu 25 stycznia 2022 r. Dlatego też obciążanie strony pozwanej kosztami procesu Sąd uznał w okolicznościach sprawy za niesłuszne i wniosek powódki w tym przedmiocie oddalił.

S.. proszę:

1. odnotować uzasadnienie;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem **doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej** przez portal informacyjny;
3. kal. 1 miesiąc z d.d.