

Sygn. akt I C 106/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: aplikant aplikacji sędziowskiej P. K.

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa T. G.

przeciwko Miastu Ł.

o ustalenie

1. ustala, że T. G. wstąpił w nawiązany z Miastem Ł. stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) w miejsce jego matki J. G., zmarłej w dniu 8 czerwca 2017 roku;
2. zasądza od Miasta Ł. na rzecz T. G. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 106/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 listopada 2017 roku T. G. wystąpił przeciwko Miastu Ł. o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) w miejsce jego matki – J. G., która zmarła w dniu 8 czerwca 2017 roku.

(pozew k.2)

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 marca 2018 roku Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa oraz przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że nie zostały wykazane przesłanki z art. 691 k.c., w szczególności stosunek pokrewieństwa między powodem, a najemcą lokalu, a także posiadane przez matkę T. G. status najemcy lokalu numer (...) przy ulicy (...).

(odpowiedź na pozew k.9)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 15 października 2010 roku Miasto Ł. zawarło z J. G. umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) na czas nieokreślony. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadać miała zarówno najemczyni, jak również stale mieszkająca z nią osoba pełnoletnia – syn T. G..

(umowa najmu k.21 – 26)

W trakcie trwania stosunku najmu opłaty naliczane były przez wynajmującego przy uwzględnieniu dwóch osób.

(wypowiedzenie stawki czynszu k.28, karta lokalu k.30, powiadomienie k.32)

T. G. zamieszkiwał do 2010 roku wraz ze swoją matką, żoną oraz dzieckiem w lokalu mieszkalnym numer (...), położonym w Ł. przy ulicy (...). Z uwagi na narastający konflikt w związku małżeńskim, zakończonym rozwiązaniem małżeństwa przez rozwód w 2015 roku, mężczyzna wraz z J. G. przeprowadził się do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...), a jego żona wraz z dzieckiem do mieszkania babci przy ulicy (...) w Ł..

W dniu 9 grudnia 2010 roku T. G. zameldował się na pobyt stały w lokalu mieszkalnym numer (...), położonym w Ł. przy ulicy (...). Od tego czasu mężczyzna nie zmienił swoje miejsca zamieszkania, tym bardziej, że J. G. z uwagi na swój wiek oraz przypadłości zdrowotne wymagała pomocy z jego strony. T. G. posługuje się od końca 2010 roku tym samym adresem w sprawach urzędowych oraz odbiera pod nim kierowaną do niego korespondencję. Mężczyzna wykonuje pracę zarobkową jako kierowca. Dlatego też większość czasu spędza poza swoim miejscem zamieszkania, w którym przebywa co do zasady jedynie w trakcie weekendów.

(dowód z przesłuchania powoda k.39 – 40 w zw. z k.42, zeznania świadka A. T. k.41, zeznania świadka P. W. k.42, potwierdzenie zawarcia ubezpieczenia OC k.27, wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego k.29 – 30, pełnomocnictwo odbiorcy w gospodarstwie domowym k.31, umowa kompleksowa k.33 – 34, historia operacji na rachunku bankowym k.33 – 34, dane z systemu PESEL k.15)

J. G. zmarła w dniu 8 czerwca 2017 roku. W chwili śmierci zamieszkiwała na stałe w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) w Ł. wraz ze swoim synem T. G..

(odpis skrócony aktu zgonu k.19, odpis skrócony aktu urodzenia k.18, dane z systemu PESEL k.15)

T. G. zwracał się po śmierci swej matki do Miasta Ł. o uznanie jego statusu jako najemcy lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł., przy czym bezskutecznie.

(dowód z przesłuchania powoda k.39 – 40 w zw. z k.42)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności depozycje powoda, zeznania świadków A. T. i P. W., złożone dokumenty, których treść nie była kwestionowana na żadnym etapie procesu, jak również akty stanu cywilnego i dane z systemu PESEL.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Powództwo jako zasadne zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawa materialno prawna zgłoszonego żądania opierała się o treść art. 189 k.p.c. w zw. z art. 691 § 1 k.c., 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. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.).

Powyższa norma formułuje dwie przesłanki, których kumulatywne spełnienie jest warunkiem wstąpienia w prawa i obowiązki zmarłego najemcy. Osoba ubiegająca się o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego musi należeć do kręgu osób wymienionych w hipotezie i dyspozycji przepisu oraz musi stale zamieszkiwać z najemcą aż do chwili jego śmierci. Interes prawny obejmujący ustalenie stosunku prawnego wynika z potrzeby zapewnienia uprawnionemu ochronę praw do lokalu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 roku, III CZP 115/96, OSNC z 1997 r. Nr 4, poz. 35).

Przenosząc powyższe na płaszczyznę niniejszej sprawy należy stwierdzić, że powód wykazał wszystkie wymagane przez ustawodawcę przesłanki do wstąpienia w stosunek najmu spornego lokalu mieszkalnego.

Po pierwsze, niewątpliwym pozostaje w świetle załączonych aktów stanu cywilnego stosunek pokrewieństwa między powodem, a zmarłą najemczynią (relacja matka – syn). Z kolei sam fakt posiadania przez J. G. statusu najemcy lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) aż do chwili jej śmierci potwierdziła złożona umowa najmu z dnia 15 października 2010 roku, a okoliczność ta przyznana została również przez stronę pozwaną (pismo procesowe z dnia 9 kwietnia 2018 roku k.36).

Po wtóre, przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe prowadzi do niebudzących wątpliwości konkluzji, że T. G. na stałe zamieszkiwał z najemcą nie tylko w chwili jej śmierci (8 czerwca 2017 roku), ale również niemalże od chwili nawiązania stosunku najmu (umowa z dnia 15 października 2010 roku, zameldowanie na pobyt stały w dniu 9 grudnia 2010 roku). Okoliczność ta znajduje swoje odzwierciedlenie w wiarygodnych depozycjach powoda, które korespondowały z zeznaniami świadków tj. wieloletnich lokatorów nieruchomości przy ul. (...). Nadto potwierdziły ją złożone do akt sprawy dokumenty, w szczególności pochodzące od strony pozwanej, która już w umowie najmu zaakceptowała stałe zamieszkiwanie powoda w spornym lokalu, a następnie modyfikowała opłaty z tytułu zajmowania lokalu w stosunku do dwóch osób (J. G. i T. G.). Jednocześnie nie ujawniły się jakiegokolwiek fakty, które miałyby prowadzić do wniosków przeciwnych tzn. stwierdzenia, że w chwili śmierci najemcy T. G. na stałe zamieszkiwał w innym lokalu niż będący przedmiotem niniejszego postępowania.

W świetle powyższych rozważań Sąd uznał, że powód od wielu lat identyfikuje swoje centrum życiowe i rodzinne z lokalem mieszkalnym numer (...), położonym w Ł. przy ulicy (...). Skoro zaś należy on do kręgu osób objętych dyspozycją art. 691 § 1 k.c., a przy tym zamieszkiwał na stałe ze swoją matką (jednocześnie najemczynią lokalu) w chwili jej śmierci to powództwo było w pełni uzasadnione.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik (art. 98 k.p.c.). T. G. poniósł koszty w łącznej wysokości 200 złotych tytułem opłaty od pozwu (art. 27 pkt 12 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) i w takiej też kwocie przyznane one zostały na rzecz powoda.