

Sygnatura akt I C 650/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia S.R. Agata Kłosińska

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Novottny

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko Gminie M. Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu pozwanemu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 650/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 września 2015 roku skierowanym przeciwko Miastu Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. powódka M. M., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w Ł., po zmarłym najemcy K. M..

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż najemcą lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) była jej matka – K. M. na podstawie umowy najmu z dnia 15 września 2014 roku. Podniosła, że przed śmiercią matki wspólnie zamieszkiwała z nią w ww. lokalu z uwagi na konieczność sprawowania nad nią opieki i świadczenia pomocy w związku z jej złym stanem zdrowia. Powódka wskazała ponadto, iż nie ma tytułu prawnego do innego lokalu, mieszka w chwili obecnej w rzeczonym lokalu, opłacając czynsz.

/pozew, k. 2 – 4/

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 września 2015 r. pozwana Gmina M. Ł., reprezentowana przez Administrację Zasobów Komunalnych Ł., wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanego wskazał, iż roszczenie powódki nie spełnia ustawowych przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Powódka nie mieszkała z matką przed jej śmiercią ani w innej dacie, a jedynie odwiedzała K. M. pełniąc funkcję jej opiekuna z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Powyższe informacje zostały ustalone w oparciu o wywiad środowiskowy przeprowadzony wśród mieszkańców nieruchomości i sąsiadów zmarłej matki. Dodatkowo powódka nie zawiadamała administracji, iż

zamieszkuje wspólnie z matką, nie płaciła świadczeń za dwie osoby. Nadto powódka posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy, położony w Ł. przy ul. (...), gdzie zamieszkuje ze swoimi dwiema córkami.

/odpowiedź na pozew, k. 21 – 23/

W piśmie procesowym z dnia 23 października 2015 r. pełnomocnik powódki podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wskazał, iż powódka nie zameldowała się w mieszkaniu przy ul. (...), gdyż nie miała do niego potwierdzonego tytułu prawnego. Kwestia meldunku nie ma dla powódki znaczenia gdyż korespondencję odbiera u córki przy ul. (...). Podobnie nie miało dla niej praktycznego znaczenia czy opłaty za zużycie mediów będzie „odprowadzać” z mieszkania pod starym czy nowym adresem, gdyż w obu przypadkach wynajmującym jest ten sam podmiot.

/pismo procesowe z dn. 23.10.2015 r., k. 39 – 40/

W toku dalszego postępowania strony pozostały przy dotychczasowych stanowiskach.

/protokół rozprawy, k. 64-66/

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 września 2014 r. pomiędzy Miastem Ł. reprezentowanym przez Administrację Zasobów Komunalnych Ł., a K. M. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 1 października 2014 r. (§ 6). Łącznie należności do których uiszczenia obowiązany był najemca wynosiły 250,28 zł (§ 2 ust. 3.4.).

W § 1 ust. 3 umowy najmu wskazano, że poza najemcą w lokalu nikt nie będzie stale zamieszkiwać.

/okoliczność bezsporna, także kserokopia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), k. 8 - 10/

Opłaty za media w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. były uiszczane za jedną osobę.

/okoliczność bezsporna, także dane dotyczące lokalu k. 32/

K. M. była osobą schorowaną i wymagającą opieki. Zmarła 10 lipca 2015 r.

/karta informacyjna, k. 12 – 13, orzeczenie o stopniu niepełnosprawności, k. 14 – verte, odpis skrócony aktu zgonu k. 41/

Powódka jest córką K. M.. Posiada dwie córki - 20 letnią G. T. oraz 12 letnią O. M..

/okoliczności bezsporne, także odpis aktu urodzenia k. 52, zeznania świadka G. T., protokół rozprawy z dnia 26 stycznia 2016 roku, czas rejestracji 10.59-14.07/

Powódka będąca opiekunem prawnym swoich małoletnich córek G. T. oraz O. M. zawarła w ich imieniu w dniu 20 czerwca 2012 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł..

/okoliczność bezsporna, także kserokopia skierowania nr (...), k. 28, oraz kserokopia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), k. 29 – 31/

W chwili śmierci K. M. mieszkała sama w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł.. Powódka mieszkała w lokalu przy ulicy (...) razem ze swoimi córkami. Okresowo przebywała w lokalu u matki ze względu na fakt, iż sprawowała nad nią opiekę w czasie choroby. Pełniła funkcję opiekunki z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. M. M. czasami nocowała w lokalu nr (...) przy ul. (...), a także przeniosła tam część swoich rzeczy osobistych takich jak ubrania i kosmetyki.

/zeznania świadka K. K. (1), protokół rozprawy z dn. 26.01.2016 r. czas rejestracji 32.01-42.40, zeznania świadka G. T. rozprawy z dn. 26.01.2016 r. czas rejestracji 10.59-29.29; dowód z przesłuchania powódki w charakterze strony, protokół rozprawy z dn. 26.01.2016 r. czas rejestracji 45.50-58.31/

K. M. w okresie zamieszkiwania przez nią w lokalu nr (...) przy ul. (...) była hospitalizowana pięciokrotnie. Każdy pobyt w szpitalu trwał około 3 tygodnie do miesiąca. W czasie, kiedy K. M. przebywała w szpitalu powódka wracała do mieszkania przy ul. (...). Czyniła tak również zawsze w weekendy.

/dowód z przesłuchania powódki w charakterze strony, protokół rozprawy z dn. 26.01.2016 r. czas rejestracji 45.50-52.09/

Powódka w dniach: 21 lipca 2015 r., 24 sierpnia 2015 r., 17 września 2015 r. oraz 14 października 2015 r. na konto Administracji Zasobów Komunalnych Ł. uiściła kwoty po 250 zł tytułem czynszu za lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł..

/okoliczność bezsporna, także kserokopie potwierdzeń wpłat, k. 11 i 44/

Pismem z dnia 14 sierpnia 2015 r. Administracja Zasobów Komunalnych Ł. w odpowiedzi na wniosek M. M. poinformowała, iż w świetle zebranych w sprawie dokumentów brak jest możliwości uznania, że wnioskodawczyni wstąpiła w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...).

/pismo (...) Ł. z dn. 14.08.2015 r., k. 15/

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów w postaci zeznań świadków: K. K. (1) i G. T. oraz w oparciu o dowód z przesłuchania powódki, a także złożonych do akt sprawy dokumentów oraz ich kserokopii.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo M. M. nie zasługiwało na uwzględnienie.

Roszczenie powódki jest skonstruowane w oparciu o art. 189 k.p.c., tzn. jest powództwem o ustalenie. Powódka ma interes prawny w żądaniu ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) albowiem strona pozwana kwestionuje jej prawo do zamieszkiwania w tym lokalu po śmierci matki powódki – dotychczasowego najemcy tego lokalu.

Orzeczenie w sprawie o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego ma charakter deklaratoryjny a nie konstytutywny. O ile zachodzą przesłanki wymienione w art. 691 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu nadanym art. 26 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2001, nr 71, poz. 733 z późn. zm.), osoba pozostała w mieszkaniu z mocy samego prawa wstępuje w stosunek najmu lokalu z chwilą śmierci dotychczasowego najemcy, a orzeczenie Sądu jedynie potwierdza ten fakt. Tak więc w tego typu sprawie Sąd orzeka w oparciu o przepisy prawa obowiązującego w chwili śmierci najemcy, nawet gdyby utraciły one następnie swą moc wskutek ich uchylecia bądź zastąpienia przez inne przepisy.

W rozpoznawanej sprawie powódka wystąpiła z żądaniem ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci swojej matki, która zmarła 10 lipca 2015 r., a więc już pod rządą cytowanej ustawy o ochronie praw lokatorów, która weszła w życie 10 lipca 2001 r. Przepisem prawa materialnego jest więc art. 691 k.c.

w nowym brzmieniu. Przepis ten enumeratywnie określa krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Zgodnie z tym przepisem 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.

Powódka jako córka zmarłego najemcy należy do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu.

Jednakże w ocenie Sądu powódka nie wypełniła drugiej przesłanki tego przepisu, tj. stale nie zamieszkiwała wspólnie ze zmarłym najemcą aż do chwili jego śmierci,

co przyznała w trakcie swojego przesłuchania w charakterze strony oraz co potwierdzili świadkowie G. T. i K. K. (1).

O stałym zamieszkiwaniu z najemcą można bowiem mówić jedynie wówczas, gdy osoba bliska najemcy nie miała w tym czasie innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany razem z najemcą stanowił dla niej centrum spraw życiowych (tak m. in. SN w wyroku z 2.03.1999 r., I CKN 1031/97, LEX nr 1213435). Sam fakt stałego opiekowania się i okazjonalnego spędzaniu czasu w spornym lokalu z dotychczasowym najemcą, bez wspólnego z nim stałego zamieszkiwania w tym lokalu, nie prowadzi do wstąpienia

w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c., nawet jeżeli osoba ubiegająca się

o wstąpienie w stosunek najmu zalicza się do jednej z kategorii osób wymienionych

w przepisie art. 691 k.c.

W analizowanej sprawie sama pozwana przyznała, iż w okresie, kiedy K. M. przebywała w szpitalu oraz na weekendy wracała do lokalu przy ulicy (...), gdzie mieszkały jej dwie córki i gdzie znajdowała się większość jej rzeczy. Warto przy tym przypomnieć, iż K. M. zawarła umowę najmu w dniu 15 września 2015 roku, a więc na 9 miesięcy przed swoją śmiercią. W tym okresie jak wskazała sama powódka matka przebywała w szpitalu 5 razy, przy czym każdy z pobytów trwał od 3 tygodni do miesiąca. W tym okresie powódka wracała do lokalu przy ulicy (...). Powódka przyznała ponadto, iż do mieszkania matki zabrała tylko część osobistych rzeczy typu ubranie i kosmetyki. Ponadto w piśmie procesowym z dnia 23 października 2015 roku pełnomocnik powódki przyznał, iż kwestia zameldowania w lokalu przy ulicy (...) nie miała dla niej znaczenia, gdyż korespondencję powódka nadal odbierała przy ul. (...).

Świadek K. K. (1) potwierdził, iż powódka nie mieszkała razem ze zmarłą matką a jedynie ją dowiedziała. Jako sąsiad K. M., który często pomagał jej w codziennych sprawach życiowych, nie zaobserwował aby razem z nią ktoś mieszkał w lokalu numer (...).

Córka powódki – G. T. przyznała, iż matka „pomieszkiwała”

u babci bo wymagała ona pomocy. Wskazała, iż w okresie od jesieni 2014 roku do lipca 2015 roku powódka nocowała również na K., do którego to lokalu wracała również po to aby opiekować się młodszą córką. Sąd uznał za niewiarygodne zeznania świadka G. T. w części w której świadek wskazuje, iż w powódka „większość” czasu spędzała w lokalu przy ulicy (...) bowiem stoją one w sprzeczności ze stanowiskiem samej pozwanej jak również z zeznaniami świadka K. K. (1). Ponadto trudno uznać za wiarygodne twierdzenia świadka, iż to na niej jako osobie nastoletniej i uczącej się, a nie na powódce w przeważającym zakresie spoczął ciężar opiekowania się młodszą, niepełnoletnią siostrą.

Rekapituluując powyższy tok rozważań należy Sąd uznać, iż centrum życiowe powódki znajdowało się w miejscu zamieszkania jej córek – tj. w lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł..

W ocenie Sądu powódka przebywała w mieszkaniu u matki jedynie czasowo – sprawując nad nią opiekę i pomagając w sprawach życiowych, co znajduje wprost oparcie w twierdzeniach samej powódki.

W sprawie nie może mieć zastosowania art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta

z ochrony. Skoro, jak wspomniano wcześniej, po spełnieniu łącznie wszystkich przesłanek przewidzianych w art. 691 k.c. dana osoba wstępuje w stosunek najmu po zmarłym najemcy z mocy prawa, przeto w sprawach tego typu nie można stosować art. 5 k.c. Podkreślić należy, że norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i służy ochronie interesów osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę, a zatem jest swoistym narzędziem obrony. Przepis wyżej cytowanego artykułu nie może zatem stanowić podstawy uzasadniającej roszczenie (tak m. in. SN w orzeczeniu z dnia 14.01.1970 r., II CR 609/69, publ. OSP 12/70, poz. 250).

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

Na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególną sytuację rodzinną i materialną powódki – fakt, iż samodzielnie wychowuje oraz utrzymuje dwie uczące się córki z których jedna jest niepełnoletnia, Sąd nie obciążył powódki kosztami procesu poniesionymi przez stronę pozwaną.