

Sygn. akt VIII C 298/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 2 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 listopada 2021 roku w Ł.

sprawy z powództwa A. C. (1)

przeciwko Miastu Ł.- (...) w Ł.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1. ustala, że A. C. (1) wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) a położonego w Ł. przy ul. (...),
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 540 zł (pięćset czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 298/21

UZASADNIENIE

W dniu 11 marca 2021 roku powódka A. C. (1), reprezentowana przez pełnomocnika z urzędu, wytoczyła przeciwko pozwanemu Miastu Ł. – (...) powództwo o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr 12a położonego w Ł. przy ul. (...), w miejsce matki J. K. zmarłej w dniu 31 marca 2020 roku, ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik podniósł, że matka powódki była najemczynią przedmiotowego lokalu. Od 2015 roku powódka roztoczyła nad matką, która przestała dbać o siebie, opiekę, codziennie ją odwiedzała i nocowała w lokalu. W 2017 roku powódka uznała, że matka nie poradzi sobie sama i wprowadziła się do zajmowanego przez nią mieszkania opuszczając dotychczasowe lokum. Aż do śmierci najemczyni kobiety wspólnie zamieszkiwały w lokalu. W 2018 roku między nimi zaczęło dochodzić do nieporozumień, co było spowodowane pogarszającym się stanem zdrowia matki powódki, która stała się względem córki agresywna. W dalszej kolejności pełnomocnik wyjaśnił, że powódka była uprawniona do uzyskiwania informacji o stanie zdrowia matki, a w placówkach zdrowotnych, jako jej adres zamieszkania, wskazano adres z pozwu. O nowym adresie powódka informowała także znajomych, członków rodziny oraz organy administracji, pod tym adresem otrzymywała ona również wszelką korespondencję. To w przedmiotowym lokalu znajdowało się centrum życiowe powódki. Po śmierci matki powódka zwróciła się do pozwanego o uznanie, że wstąpiła w stosunek najmu po matce. Pozwany odmówił tej prośbie powołując się na niejednoznaczne wyniki wywiadu środowiskowego.

(pozew k. 4-8)

W odpowiedzi na pozew pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że według poczynionych przez pozwanego ustaleń powódka nie prowadziła z matką wspólnego gospodarstwa domowego, nie opiekowała się nią, stosowała wobec niej przemoc, nie dopuszczała do jej kontaktów z sąsiadami. Ponadto powódka nigdy nie była widziana przez administratora nieruchomości, co prowadzi do wniosku, że jej obecność w przedmiotowym lokalu miała tymczasowy, nie zaś stały charakter. Pełnomocnik wskazał również, że uprawnienie do otrzymywania informacji o stanie zdrowia matki, czy też kilkukrotne wzywianie pogotowia do mieszkania matki,

nie mogą być postrzegane, jako okoliczności potwierdzające fakt stałego zamieszkiwania powódki z najemczynią. W konkluzji pełnomocnik podniósł, że przedmiotowy lokal nie stanowił centrum życiowego powódki.

(odpowiedź na pozew k. 43-44)

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie. Pełnomocnik pozwanego uzupełniająco wyjaśnił, że począwszy od stycznia 2017 roku do dnia śmierci najemczynie opłaty za przedmiotowy lokal były wnoszone za dwie osoby. Na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku pełnomocnik powódki z urzędu wniósł o przyznanie kosztów zastępstwa prawnego w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej.

(pismo procesowe k. 64-65, k. 71, protokół rozprawy k. 87-91)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 czerwca 1994 roku matka powódki J. K. zawarła z poprzednikiem prawnym pozwanego umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 12a położonego w Ł. przy ul. (...). Przedmiotowa umowa, zawarta na czas oznaczony w decyzji o przydziale lokalu, upoważniała najemcę do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat za świadczenia związane z jego eksploatacją.

(z akt lokalowych: umowa najmu; okoliczności bezsporne)

J. K. w ostatnich latach życia była osobą schorowaną (m.in. cukrzyca, niewydolność krążenia, nadciśnienie, niedoczynność tarczycy), wymagała stałej opieki lekarskiej, asysty w przyjmowaniu leków, których sama nie chciała zażywać. Ponadto po śmierci syna w 2015 roku znacznie pogorszył się jej stan psychiczny, nie mogła się ona bowiem pogodzić z jego śmiercią, a także sprawność fizyczna, co miało związek z wypadkiem, jakiego doznała w mieszkaniu - najemczynie przewróciła się doznając obrażeń ciała. We wrześniu 2018 roku matka powódki otrzymała skierowanie do poradni psychologicznej z prośbą o objęcie jej leczeniem specjalistycznym z rozpoznaniem: reakcja na ciężki stres i zaburzenia adaptacyjne.

Początkowo powódka systematycznie przyjeżdżała do matki i pomagała jej w codziennym funkcjonowaniu. Pogarszający się stan zdrowia J. K., a także ciężkie warunki w lokalu (brak ogrzewania, ciepłej wody) sprawiły jednak, że na początku 2017 roku powódka podjęła decyzję o zamieszkaniu wraz z matką i objęciu jej stałą opieką. Decyzja ta została zaakceptowana przez J. K., nie była podjęta wbrew jej woli.

W dniu 31 stycznia 2017 roku powódka została zameldowana pod adresem oznaczonym w pozwie. W piśmie z dnia 7 lutego 2017 roku pozwany powiadomił J. K. o nowej wysokości opłat za lokal w związku ze zmianą ilości osób w lokalu. Powiadomienie to osobiście odebrała powódka. Każde kolejne wyliczenie opłat za lokal uwzględniało fakt zamieszkiwania w nim powódki oraz jej matki.

W związku z przeprowadzką powódka przeniósła wszystkie swoje rzeczy z poprzedniego lokalu do przedmiotowego mieszkania. Wstawiła do niego szafkę, lodówkę, meble, swoje ubrania. Rzeczy, które nie zmieściły się do lokalu powódka zostawiła u córki.

W przedmiotowym mieszkaniu powódka była odwiedzana przez znajomych i członków rodziny. Każda z tych osób traktowała powódkę, jako współlokatora, a jednocześnie osobę, która sprawowała opiekę nad J. K., do której to opieki nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń.

Wszelka otrzymywana przez powódkę korespondencja przychodziła na adres: Ł., ul. (...).

Powódka została upoważniona przez matkę do uzyskania informacji o stanie jej zdrowia i udzielanych świadczeniach zdrowotnych, a także dokumentacji medycznej. Wielokrotnie wzywała pogotowie do matki, opiekowała się nią, robiła zakupy, gotowała, przyrządzała posiłki, sprzątała.

Od momentu wprowadzenia się powódki do lokalu jej pobyt w nim ma charakter nieprzerwany.

(dowód z przesłuchania powódki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 23 sierpnia 2021 roku oraz z dnia 25 listopada 2021 roku, zeznania świadka M. G. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 23 sierpnia 2021 roku, zeznania świadka J. T. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 23 sierpnia 2021 roku, zeznania świadka J. H. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 23 sierpnia 2021 roku, dokumentacja medyczna k. 10-23, zaświadczenie k. 23v., oświadczenie k. 25, kopia korespondencji k. 26-28, z akt lokalowych: powiadomienia o wysokości opłat)

W dniu 10 grudnia 2018 roku powódka została wymeldowana spod starego adresu zamieszkania.

(zaświadczenie k. 24)

W ocenie W. G. i J. J. (1) powódka źle zajmowała się matką. J. K. często spotykała się z w/w sąsiadkami i wówczas narzekała na córkę. Jednocześnie osoby te nie miały wątpliwości, że powódka zamieszkuje stale wraz z matką.

(zeznania świadka W. G. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 23 sierpnia 2021 roku, zeznania świadka J. J. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 23 sierpnia 2021 roku)

Powódka miała konflikt z J. J. (1), którego płaszczyzną była opieka nad J. K.. J. J. (1) pozostawała także w konflikcie z innymi sąsiadami w kamienicy.

Dla J. K. była prowadzona niebieska karta, co miało związek z przemocą, jakiej doznawała od syna. Powódka nigdy nie była wskazywana dzielnicowemu, jako sprawca przemocy wobec jakiegokolwiek członka rodziny. W ocenie dzielnicowego powódka dobrze zajmowała się swoją matką i w pewnym momencie wprowadziła się do zajmowanego przez nią lokalu. Matka powódki nie zgłaszała dzielnicowemu, że córka zachowuje się względem niech w sposób niewłaściwy, w tym stosuje przemoc psychiczną i fizyczną. W mieszkaniu zawsze panował porządek, dzielnicowy nie widział na ciele J. K. żadnych obrażeń ciała.

(zeznania świadka A. P. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 października 2021 roku)

W dniu 31 marca 2020 roku J. K. zmarła. Na datę śmierci najemcy w lokalu nie było żadnych zaległości, także obecnie lokal nie jest zadłużony.

(dowód z przesłuchania powódki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 23 sierpnia 2021 roku, odpis skrócony aktu zgonu k. 9, okoliczności bezsporne)

Po śmierci matki, w dniu 19 maja 2020 roku powódka wystąpiła do pozwanego z wnioskiem o oddanie w najem przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 24 czerwca 2020 roku powódka została poinformowana przez pozwanego o zmianie wysokości opłat za lokal w związku ze zgonem J. K..

W związku z wnioskiem powódki pozwany zlecił przeprowadzenie wywiadu środowiskowego. W trakcie podjętych czynności sąsiedzi zmarłej w osobach K. I. i W. G. oświadczyli, że powódka zamieszkiwała wraz z matką do momentu jej śmierci, J. J. (1) podała, że zmarła przebywała w lokalu razem z córką, jednak kobiety nie prowadziły wspólnie gospodarstwa domowego, dodając, że powódka nie opiekowała się matką i ją nękała. Administrator nieruchomości oświadczył z kolei, że nigdy nie spotkał powódki, jednak z informacji pozyskanych od sąsiadów wie, że przebywała ona w lokalu, a także, że opłaty za lokal wnoszone były za 2 osoby.

W piśmie z dnia 26 sierpnia 2020 roku pozwany poinformował powódkę o braku możliwości przyznania jej tytułu do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Wyjaśnił, że przeprowadzone postępowanie wyjaśniającego oraz wywiad środowiskowy wśród mieszkańców posesji nie potwierdziły jednoznacznie faktu stałego zamieszkiwania powódki w w/

w lokalu do chwili śmierci najemcy. W konsekwencji, w ocenie pozwanego, brak jest podstaw do uznania, że powódka wstąpiła w stosunek najmu lokalu.

(dowód z przesłuchania powódki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 23 sierpnia 2021 roku, pismo k. 30, powiadomienie k. 31v., oświadczenie k. 46-47, k. 48, k. 49-50, k. 51-52, z akt lokalowych: wnioski o oddanie w najem lokalu mieszkalnego)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, których prawdziwość i rzetelność sporządzenia nie budziła wątpliwości Sądu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania powódki oraz zeznania świadków M. G., J. T., J. H.. Osoby te, jako członkowie rodziny, utrzymywały bliskie kontakty z J. K., często odwiedzały ją w domu, miały zatem największą wiedzę na temat jej życia. Świadkowie ci zgodnie wskazali, że powódka z matką razem zamieszkiwały, prowadziły wspólne gospodarstwo domowe, powódka opiekowała się matką, miała w lokalu swoje rzeczy, stanowił on jej centrum życiowe.

Na stałe zamieszkiwanie powódki w lokalu wskazują także depozycje W. G. i J. J. (1). W przedstawionych relacjach osoby te zgodnie podały, że powódka około 3 lata wcześniej wprowadziła się na stałe do matki. Wprawdzie zeznania tych świadków kreują negatywny obraz powódki, jako osoby, która nie zajmowała się matką, źle się do niej odnosiła, czy też wręcz stosowała względem niej przemoc, to zdaniem Sądu do tej części ich relacji należy podchodzić z dużą dozą ostrożności. Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że J. K. była osobą w podeszłym wieku, schorowaną, miała problemy z pamięcią, a stan jej zdrowia psychicznego był zły, wobec czego wymagała ona specjalistycznej opieki w tym zakresie. W konsekwencji nie można w obiektywny sposób ustalić, na ile informacje przekazywane przez J. K. swoim sąsiadkom odpowiadały prawdzie, skoro w istocie nie poddają się one weryfikacji. Zwrócić należy uwagę, że zarówno W. G., jak i J. J. (1) nie przytoczyły żadnej sytuacji, w której byłyby naoczniymi świadkami niewłaściwego zachowania powódki względem matki. Co oczywiste sam fakt, że powódka nie żyje w dobrych stosunkach z w/w sąsiadkami nie oznacza jeszcze, że takie same stosunki łączyły ją z matką. Wszelkie twierdzenia w tym zakresie mają postać wyłącznie supozycji, które nie zostały poparte żadnymi dowodami. Uwadze Sądu nie uszło przy tym, że relacja J. J. (1), jakoby zgłaszała dzielnicowemu, że powódka bije matkę, nie znalazła potwierdzenia w depozycjach A. P.. Wręcz przeciwnie świadek ten zeznał, że w jego ocenie powódka dobrze opiekowała się matką, troszczyła się o nią, dbała o wspólnie zajmowane mieszkanie, w którym zawsze był porządek. Jednocześnie zaprzeczył, aby kiedykolwiek J. K. skarżyła się na zachowanie córki. Istotna jest również ta część zeznań świadka, w których podał on, że J. J. (1) pozostawała w konflikcie nie tylko z powódką, ale także z innymi sąsiadami, pozwala bowiem przyjąć, że J. J. (1) jest osobą negatywnie nastawioną wobec powódki, co niewątpliwie musiało mieć wpływ na treść jej zeznań. Wreszcie załączona w poczet materiału dowodowego dokumentacja medyczna J. K. (k. 18) wskazuje na to, że członkowie jej rodziny skarżyli się na jej zachowanie podając, że matka powódki stała się agresywna zarówno werbalnie, jak i fizycznie.

W ocenie Sądu irrelevantne znaczenie dla rozstrzygnięcia miały zeznania K. I.. Osoba ta nie miała wiedzy na temat swoich sąsiadów, nie wiedziała, gdzie znajduje się lokal nr (...), nic nie mówiło jej nazwisko K. oraz J.. Nie dziwi zatem, że świadek nie zna powódki, nie widział jej, a przez to nie mogła potwierdzić faktu jej wspólnego zamieszkiwania z matką. Sytuacja, w której dany lokator nie zna swoich sąsiadów obecnie nie należy przy tym to rzadkości.

W ocenie Sądu faktu zamieszkiwania powódki z matką nie deprecjonuje także oświadczenie (...). Wprawdzie w treści tego oświadczenia osoba ta stwierdziła, że nigdy nie spotkała powódki, to jednocześnie, co najwyraźniej umknęło pozwanemu, w oświadczeniu tym podano, że z pozyskanych od sąsiadów informacji wynika, że powódka przebywa w mieszkaniu. Ponadto w oparciu o posiadaną dokumentację B. N. ustaliła, że opłaty za lokal są wnoszone za 2 osoby, która to okoliczność została zresztą przyznana przez pozwanego. Także ta informacja, w połączeniu z zameldowaniem powódki w lokalu przez matkę, dodatkowo przesądza o tym, że powódka w przedmiotowym lokalu stale zamieszkiwała.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było zasadne w całości.

Roszczenie powódki skonstruowane zostało 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 12a położonego w Ł. przy ul. (...), albowiem strona pozwana kwestionuje jej prawo do zamieszkiwania w tym lokalu po śmierci dotychczasowego najemcy tego lokalu – J. K..

Przypomnienia wymaga, że 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, 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.

W rozpoznawanej sprawie powódka wystąpiła z żądaniem ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu po śmierci swojej matki, która zmarła w dniu 31 marca 2020 roku, a więc przepisem prawa materialnego jest 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, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

O czym była mowa, w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że powódka zamieszkiwała na stałe w lokalu z J. K., z którą prowadziła wspólne gospodarstwo domowe. W konsekwencji zgodnie z art. 691 k.c. powódka wstąpiła z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po swojej zmarłej matce. Dla powyższej oceny nie ma przy tym znaczenia, czy powódka pozostawała z matką w dobrych stosunkach, a także, czy mogła sprawować nad nią opiekę w lepszy sposób, okoliczności te są bowiem irrelewantne z punktu widzenia przesłanek z art. 691 k.c., który wymaga wyłącznie, aby osoba zainteresowana wyłącznie stale mieszkała ze zmarłym najemcą. Niemniej jednak przypomnienia wymaga, że zebrany materiał dowodowy nie potwierdził twierdzeń, jakoby powódka nie opiekowała się matką, niewłaściwie się względem nie zachowywała, czy też stosowała wobec niej przemoc. Sąd oczywiście dopuszcza możliwość, że między kobietami dochodziło do konfliktów, sporów, kłótni, tego typu sytuacje występują jednak w wielu rodzinach i nie oznaczają, że ich członkowie nie prowadzą wspólnie gospodarstwa domowego.

Mając powyższe na uwadze Sąd ustalił, że A. C. (2) wstąpiła w nawiązany z Miastem Ł. stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr 12a położonego w Ł. przy ul. (...) w miejsce J. K. zmarłej w dniu 31 marca 2020 roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powódka wygrała sprawę w całości, a zatem była uprawniona żądać poniesionych kosztów procesu, które obejmowały wyłącznie wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika. Sąd uwzględnił przy tym wniosek pełnomocnika powódki o przyznanie tych kosztów w wysokości wielokrotności stawki minimalnej, przy czym Sąd uznał, że zasadna jest trzykrotność tejże stawki. Przypomnienia wymaga, że zasądzając opłatę za czynności radcy prawnego/adwokata z tytułu zastępstwa prawnego, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika, w szczególności poświęcony czas na przygotowanie się do prowadzenia sprawy, liczbę stawiennictw w sądzie, w tym na rozprawach i posiedzeniach, czynności podjęte w sprawie, w tym czynności podjęte w celu polubownego rozwiązania sporu, również przed wniesieniem pozwu, wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jak również do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia istotnych zagadnień prawnych budzących wątpliwości w orzecznictwie i doktrynie, a także rodzaj i zawilość sprawy, w szczególności tryb i czas prowadzenia sprawy, obszerność zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Opłata ta nie może być jednocześnie wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna określona stosownym rozporządzeniem oraz wartość przedmiotu sprawy. Podkreślenia wymaga przy tym, że ustawodawca określając wysokość stawek minimalnych za poszczególne czynności lub za udział w poszczególnych postępowaniach dokonał precyzyjnego rozważenia i uwzględnienia wszelkich okoliczności charakterystycznych dla danego typu spraw. W konsekwencji w przyjętych stawkach minimalnych oddana została swoista wycena koniecznego nakładu pracy po stronie pełnomocnika związana ze specyfiką określonego rodzaju postępowań. Sąd otrzymał zatem możliwość miarkowania wynagrodzenia pełnomocnika, gdy

strona wnosi o przyznanie tego wynagrodzenia w kwocie stanowiącej wielokrotność stawki minimalnej (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 marca 2011 roku, I GZ 66/11, LEX; Sąd Apelacyjny w Poznaniu w postanowieniu z dnia 30 września 2009 roku, II AKz 643/09, LEX). W ocenie Sądu stopień skomplikowania niniejszej sprawy, niezbędny nakład pracy pełnomocnika powódki, który niewątpliwie wykraczał poza typowe sytuacje przewidziane przez ustawodawcę, a także jego wkład w przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy, przemawiał za wyliczeniem omawianych kosztów w wysokości trzykrotności stawki minimalnej. Dlatego też Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 540 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z powyższych względów orzeczono, jak w sentencji.