

**Sygn. akt: I C 727/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Kraśniku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Plapis
Protokolant:	Anna Herbet

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2014 r. w Kraśniku

sprawy z powództwa **A. R. (1)**

**przeciwko Gminie M. K.**

**o uregulowanie stosunku najmu**

powództwo oddała;

**I C 727/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 września 2013 roku powód A. R. (1) wniósł o ustalenie wstąpienia przez niego w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy al. (...) w miejsce najemcy lokalu B. R. zmarłej 17 lipca 2012 roku.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jego matka B. R. zmarła 17 lipca 2012 roku. B. R. była najemcą lokalu mieszkalnego położonego w K. przy al. (...) i była tam zameldowana na pobyt stały.

A. R. (1) od kilku lat prowadzi działalność gospodarczą i adres ten jest siedzibą zakładu głównego powoda.

Żona powoda wynajmowała mieszkanie, w którym mieszkała z dziećmi, niemniej jednak z uwagi na stan zdrowia matki powoda jak też jego brata R. S. musiał przebywać w lokalu przy al. (...).

Gmina M. K. odmówiła powodowi wstąpienia w stosunek najmu.

Na rozprawie w dniu 31 marca 2014 roku pozwany nie uznał żądania pozwu i wniósł o jego oddalenie. Podniósł, że Gmina M. K. skutecznie wypowiedziała umowę najmu B. R. w dniu 30 listopada 2008 roku. Wskazał, że w dacie rozwiązania umowy najmu lokal był zadłużony na kwotę 13 848,62 zł.

W piśmie z dnia 15 maja 2014 roku pełnomocnik powoda wskazał, że wypowiedzenie najmu B. R. było nieważne, gdyż zostało wydane z naruszeniem przepisów art. 687 kc 688 kc oraz ustawy o ochronie praw lokatorów.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy al. (...) została zawarta najpierw przez W. R. w dniu 1 lutego 1982 roku. Kolejna zaś przez B. R. w dniu 1 maja 1995 roku

( dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego – k. 7 – 8, pismo (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego spółki z o.o. z 22 lipca 2013 roku – k. 29 )

W lokalu zameldowani byli poza B. R. pierwotnie jeszcze D. R., R. R. (1), A. R. (2), R. R. (2) i R. R. (3). Po śmierci B. R. zameldowani byli w lokalu R. S., R. R. (2) P. R., J. R. i A. R. (1).

( dowód: poświadczenie zameldowania – k. 9, pismo (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego z dnia 22 lipca 2013 roku – k. 29 )

W kwietniu 2004 roku A. R. (1) rozpoczął działalność gospodarczą i jako siedzibę zakładu głównego wskazał lokal numer (...) przy al. (...)

W dniu 31 maja 2006 roku został wydany nakaz zapłaty przeciwko B. R. na kwotę 13498,22 złote. Wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne w zakresie tej kwoty.

( dowód: pismo (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego z 11 września 2008 roku – k. 39 )

W dniu 3 sierpnia 2006 roku B. R. zadeklarowała, że wspólnie z nią w lokalu zamieszkuje jedynie syn R. R. (2).

( dowód: oświadczenie z 3 sierpnia 2006 - k. 50 )

W dniu 11 stycznia 2007 roku (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe wystosowało do B. R. pismo o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na zaległość w zapłacie czynszu w kwocie 14675,88 zł oraz odsetki za zwłokę w wysokości 2892,82 zł

( dowód: pismo z dnia 10 stycznia 2007 roku – k. 37 )

Kolejne pismo wzywające do zapłaty zaległości czynszowych zostało przesłane do B. R. 12 września 2008 r.

W dniu 28 października 2008 roku (...) Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe wypowiedziało umowę najmu lokalu mieszkalnego z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu najmu za okres od 1 maja 2003 roku do 30 września 2008 roku. Zaległość wynosiła 9395 złotych wraz z odsetkami na dzień 30 września 2008 roku w kwocie 2061,92 zł oraz kwota 13 338,54 złote na którą Gmina M. K. posiadała tytuł wykonawczy. Wypowiedzenie stosunku najmu nastąpiło na dzień 31 października 2008 z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia do 30 listopada 2008 roku.

W piśmie o wypowiedzeniu stosunku najmu określono termin przekazania lokalu na dzień 30 listopada 2008 roku i wskazano, iż w przypadku bezprawnego korzystania z lokalu B. R. będzie obciążana odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu najmu.

( dowód: wypowiedzenie umowy najmu – k.24-25 )

Żona A. R. (1) N. R. zamieszkiwała wspólnie ze swoją córką w lokalu przy al. (...). Wynajmowała mieszkanie od około 5 lat przed śmiercią B. R., przed ślubem z A. R. (1), w czasie kiedy pozostawała z A. R. (1) w konkubinacie.

( dowód: zeznania świadka A. O. – k. 54-54v, zeznania świadka R. C. - . 42v-43)

A. R. (1) pomieszkiwał w mieszkaniu swojej matki. Bezpośrednio przed jej śmiercią bywał u niej bardzo często. Robił jej zakupy, nocował. Przebywał też w mieszkaniu, przy al. (...), w którym mieszkała jego konkubina, następnie żona N. R.. Wspólnie z B. R. zamieszkiwał jej głuchoniemy syn R. oraz jego żona i córka.

( dowód: zeznania świadków Z. L. – k. 42v, zeznania świadka R. C. – k. 42v-43v, zeznania E. S. – k. 53v, zeznania świadka E. B. (1) – k. 75 -75v, zeznania powoda A. R. (1) – k. 75v-76v )

B. R. zmarła 17 lipca 2012 roku w K..

( dowód: odpis skróconego aktu zgonu B. R. – k. 5 )

W dniu 29 sierpnia 2012 pracownik (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego (...) przeprowadzała kontrole w lokalu mieszkalnym przy al. (...). Przeprowadzono wywiad z sąsiadami E. B. (2), W. L., które wskazały, że w lokalu tym zamieszkują R. J. i P. R.. R. R. (3) od kilkunastu lat według rozpytanych sąsiadek zamieszkuje za granicą. Z kolei A. R. (1) wynajmuje mieszkanie wraz z żoną N. R. przy al. (...)

( dowód: notatka służbowa – k. 30, zeznania świadka E. G. – k. 53v-54 )

Po śmierci B. R. A. R. (1) zaczął spłacać zadłużenie obciążające lokal.

( dowód: kartoteka księgową lokalu – k. 31 -33,,61-62,63-64, 65,66, 67 )

Zadeklarował, że wspólnie z nim w lokalu zamieszkuje żona N., brat R., brat R., córka brata P., oraz żona brata J..

( dowód: oświadczenie z 20 sierpnia 2012 roku – k. 51, zeznania świadka E. G. – k. 53v-54, zeznania powoda A. R. (1) – k. 75v-76v )

W roku 2013 w lokalu zamieszkiwał A. R. (1) ze swoją żoną i jej córką.

( dowód: oświadczenie z 24 maja 2013 roku – k. 52, zeznania świadka E. G. – k. 53v-54, zeznania powoda A. R. (1) – k. 75v-76v )

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o powołane dowody.

Zeznania świadków Z. L., R. C., E. S. wzajemnie się potwierdzają. Wszystkie sąsiadki potwierdzały, że powód zajmował się matką. wszystkie też sąsiadki zgodnie przyznawały że powód z żoną wynajmowali mieszkanie w tym mieszkaniu powód również przebywał, tam nocował. Tę okoliczność z kolei potwierdziła świadek A. O..

W odniesieniu do zeznań świadka E. G. - pracownika (...) Przedsiębiorstwa Mieszkaniowego. Świadek zawodowo zajmowała się lokalem matki powoda jako pracownik zarządcy od lipca 2012 roku. Matka powoda zmarła 17 lipca 2012 roku. pierwsza kontrola lokalu została przeprowadzona w sierpniu 2012 roku i wówczas już lokal zajmował A. R. (1). Podejmował już starania o spłatę zadłużenia. W odniesieniu do okresu wcześniejszego świadek wskazywała, że posiada wiedzę jako mieszkanka tego samego osiedla. w tym zakresie wskazywała, że A. R. (1) mieszkał w mieszkaniu przy al. (...). Zeznania te nie pozostają w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym. wskazują bowiem, że powód korzystał z obu lokalu, zarówno mieszkania matki, jak i tego wynajmowanego przez żonę.

Zeznania powoda A. R. (1) w znacznej mierze zasługują na obdarzenie ich wiarą za wyjątkiem twierdzeń o braku wiedzy o istnieniu zadłużenia lokalu i rozwiązaniu umowy najmu. Powód znał wysokość dochodów swojej matki. Robił jej zakupy. Wskazywał przed sądem, że fakt wskazywania nieprawidłowych danych w oświadczeniach składanych zarządcy lokalu o ilości zamieszkujących w nim osób wynikał z trudnej sytuacji materialnej matki powoda. O wypowiedzeniu stosunku najmu matka powoda informowała sąsiadów ( zeznania świadka R. C. ). Trudno w takiej sytuacji uznać za wiarygodne twierdzenia powoda, że o tym fakcie nie wiedział. Tym bardziej, że jak wskazał dokładał matce pieniądze do utrzymywania lokalu.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Roszczenie powoda jest niezasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód oparł swoje żądanie na treści art. 691. § 1 kc, 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.

Jak stanowi § 2 wymienionego przepisu osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Przesłankami do ustalenia wstąpienia w stosunek najmu, zgodnie z cytowanym przepisem jest istnienie stosunku najmu oraz stale zamieszkiwanie przez osoby wymienione enumeratywnie w treści § 1 cytowanego przepisu z najemcą do chwili śmierci

Zgodnie z tezą zawartą w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 28 marca 2013 roku w sprawie I A Ca 879/12 prawa określone w art. 691 k.c. przysługują łącznie wszystkim osobom odpowiadającym wymogom tego przepisu. Stąd też w razie sporu, czy dana osoba wstąpiła w stosunek najmu stosownie do art. 691 k.c., ustalenia wymaga jedynie, czy dana osoba jest "osobą bliską" zmarłego najemcy, oraz czy stale z nim mieszkała aż do chwili śmierci. Stwierdzenie, że strona powodowa spełnia te przesłanki, przesądza o zasadności powództwa o ustalenie istnienia umowy najmu. Przy tym sąd ocenia istnienie przesłanek wymaganych dla wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu na dzień śmierci poprzedniego najemcy, kiedy to wygasa łączący go z wynajmującym stosunek najmu, a w stosunek ten może wstąpić osoba bliska. Żadne inne okoliczności zaistniałe już po śmierci poprzedniego najemcy nie mogą ograniczać możliwości ustalenia, że osoba bliska weszła w stosunek najmu po zmarłym najemcy.

W dacie śmierci B. R. nie była najemcą lokalu mieszkalnego przy (...). Od 2008 roku zajmowała ten lokal bezumownie. Narastające nadal zadłużenie lokalu stanowiło odszkodowanie naliczane przez właściciela lokalu z tytułu bezumownego zajmowania lokalu przez byłego najemcę. Umowa najmu została matce powoda wypowiedziana w sposób prawidłowy i skuteczny. Właściciel lokalu informował w trakcie trwania umowy najemcę dwukrotnie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu.

Okoliczność wypowiedzenia stosunku najmu i jego nieistnienie w dacie śmierci B. R. jest okolicznością, którą powód kwestionował wyłącznie z przyczyn formalnych. Pozwana Gmina M. K. przedłożyła jednak w toku postępowania dwukrotną informację przekazaną najemcy w dniu 11 stycznia 2007 roku oraz 12 września 2008 roku o zamiarze rozwiązania umowy.

Bez znaczenia pozostaje okoliczność, iż jak twierdzi powód nie wiedział o nieistnieniu stosunku najmu i wysokości zadłużenia obciążającego lokal. Niemniej jednak twierdzenia powoda w tym zakresie należy uznać za niewiarygodne o ile zderzyć je z twierdzeniami o bardzo bliskich relacjach z matką i stanowionej nad nią opiece. W tak ustalonym stanie faktycznym drugorzędne znaczenie ma ustalenie istnienia drugiej z przesłanek wymaganych przepisem art. 691 kc - stałego zamieszkiwania z najemcą, przez osobę, która takiego ustalenia się domaga. Powód jako syn B. R. należy do grona osób wymienionych w przepisie art. 691 kc. Zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy postaci przede wszystkim zeznań świadków Z. L. – k. 42v, R. C. – k. 42v-43v, E. S. – k. 53v, E. B. (1) – k. 75 -75v wskazuje na to, że A. R. (1) bezpośrednio przed śmiercią jego matki miał inne centrum życiowe niż lokal przy al. (...). Starał się pomagać matce i często przebywał w jej mieszkaniu. Niemniej jednak warunki w mieszkaniu matki były trudne. Mieszkał w nim stale głuchoniemy brat powoda z rodziną i powód nocował często w mieszkaniu wynajmowanym przez jego żonę przy al. (...). W ocenie Sądu tryb zamieszkiwania powoda przy al. (...) był uwarunkowany chęcią sprawowania opieki nad matką. Niemniej jak wskazał sam powód relacje jego matki z jego żoną nie były od początku prawidłowe. Warunki w mieszkaniu przy al. (...) nie dawały możliwości zamieszkiwania w nim powoda z rodziną. Stąd rodzina powoda wynajmowała przez cały czas mieszkanie osobno.

Pozwana Gmina nie wykazała poniesienia jakichkolwiek kosztów w toku postępowania.

Mając na uwadze podniesione okoliczności, w oparciu o powołane przepisy Sąd orzekł jak w wyroku.