

**Sygn. akt V Ca 104/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska (spr.)** Sędziowie **SO Bożena Miśkowiec**

**SR del. Agnieszka Wiśniewska**

Protokolant **sekr. sądowy Marta Szczęsna**

po rozpoznaniu w dniu **22 kwietnia 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. A. (1) i P. A.

przeciwko (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 3 października 2012 r., sygn. akt I C 841/11

I. 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że ustala, iż S. A. (1) i P. A. wstąpili z dniem 12 października 2010 roku w stosunek najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego przy ulicy (...) w W. w miejsce zmarłego najemcy B. A. (1);

2. zasądza od (...) na rzecz S. A. (1) i P. A. kwotę 337 (trzysta trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

II. zasądza od (...) na rzecz S. A. (1) i P. A. kwotę 260 (dwieście sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt VCa 104/13

## UZASADNIENIE

Powódka S. A. (1) wystąpiła z pozwem o ustalenie, że z 12.10.2010r. wstąpiła razem ze swoim bratem P. A. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) w miejsce zmarłego najemcy B. A. (1), ojca powódki oraz o zasądzenie kosztów procesu. Jako podstawę prawną roszczenia wskazała art. 691 k.c. Podniosła, iż między stronami postępowania sporny jest fakt zamieszkiwania powódki w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. W uzasadnieniu powódka podała, iż od osiemnastego roku życia mieszka w tym lokalu, a od około 2 lat temu do mieszkania tego wprowadził się jej partner życiowy, M. W. (1). Powódka traktuje przedmiotowy lokal jako swoje centrum życiowe.

P. A. przystąpił do procesu po stronie powódki i poparł je w całości.

Pozwane (...) w odpowiedzi na pozew wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany podniósł, iż zaprzecza wszystkim faktom i twierdzeniom powodów, które nie zostały wyraźnie przez pozwanego przyznane, a powołując się na dokumentację dotyczącą przedmiotowego lokalu podniósł, że zmarły najemca od lat składał oświadczenia, że jest jedyną osobą zamieszkującą w przedmiotowym lokalu wobec czego wszystkie należności były wyliczane od jednej osoby. Pozwany wskazał, że ostatnie oświadczenie o zamieszkiwaniu w lokalu trzech osób zostało złożone przez najemcę w dniu 03.07.2001r.

Na rozprawie w dniu 17 lutego 2012 roku pełnomocnik powódki doprecyzował, iż P. A. występuje w sprawie jako powód a nie zainteresowany, a strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w stosunku do obu powodów.

Wyrokiem z dnia 3 października 2012r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo, zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

***Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ocena prawna :***

Na podstawie decyzji z dnia 10 stycznia 1986 roku o zezwoleniu na dokonanie zmiany i o przydziale pomieszczenia zastępczego strona pozwana jako wynajmujący oraz B. A. (2) i B. A. (1) jako najemcy w dniu 01 czerwca 1986 roku zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w W. przy ulicy (...). Najemcy zamieszkali w tym lokalu z dziećmi - synem P. A., urodzonym w (...) roku oraz z córką S. A. (1), urodzoną w (...) roku. Powodowie P. A. i S. A. (1) są zameldowani w opisanym wyżej lokalu mieszkalnym.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 21 stycznia 1991 roku, wydanym w sprawie R IV C 1827/90, Sąd Rejonowy (...) w Warszawie orzekł rozwód związku małżeńskiego B. A. (2) i B. A. (1) oraz orzekł eksmisję B. A. (2) z lokalu mieszkalnego, położonego w W. przy ulicy (...).

Nadto Sąd Rejonowy ustalił, iż rodzice powodów A. nadużywali alkoholu. W związku z tym, w 1990 roku Sąd pozbawił B. A. (2), ich matkę, władzy rodzicielskiej nad dziećmi, ograniczył władzę rodzicielską ich ojca B. A. (1), a małoletnich wówczas powodów umieścił w rodzinie zastępczej u ich babki ojczystej, I. J.. Od tego czasu do osiągnięcia pełnoletności powodowie mieszkali w lokalu przy ulicy (...) w W. u swojej babci I. J.

Z dalszych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że po osiągnięciu pełnoletności w ostatnich latach życia najemcy lokalu powódka S. A. (1) mieszkała u swojej ciotki A. H. (1) oraz u swojego partnera M. W. (1) w wynajmowanym przez niego lokalu. Natomiast powód P. A. w chwili śmierci ojca oraz w okresie wcześniejszym pracował poza W.. Nocował zwykle na kwaterach wskazanych przez osoby, dla których pracował bądź w mieszkaniach, które remontował. Kiedy P. A. przyjeżdżał do W. - zwykle w weekendy - odwiedzał ojca w spornym lokalu. Powódka również odwiedzała ojca. Zdarzało się, że powodowie nocowali w tym lokalu.

Z kolejnych ustaleń faktycznych wynika, że w złożonym w dniu 03 lipca 2001 roku oświadczeniu o osobach zamieszkujących w przedmiotowym lokalu B. A. (1) wskazał, że oprócz niego w lokalu tym mieszkają także jego dzieci P. A. i S. A. (1). Natomiast już w kolejnych oświadczeniach złożonych w dniach: 06 września 2001 roku, 08 maja 2003 roku, 04 maja 2004 roku, 10 maja 2007 roku, 18 maja 2009 roku oraz 21 kwietnia 2010 roku, B. A. (1) wskazał, że tylko on mieszka w przedmiotowym lokalu. Toteż pozwany naliczał i pobierał od B. A. (1) należności za sporny lokal za jedną osobę.

B. A. (1) zmarł w dniu 12 października 2010 roku w przedmiotowym lokalu. Przed śmiercią mieszkał w nim sam i w chwili śmierci był sam w mieszkaniu. Na miesiąc przed jego śmiercią powódka S. A. (1) zamieszkała ze swoim partnerem w wynajmowanym przez niego lokalu.

W dniu 20 października 2010 roku powódka S. A. (1) odebrała klucze od przedmiotowego lokalu mieszkalnego od prokuratora, prowadzącego śledztwo w sprawie nieumyślnego spowodowania śmierci B. A. (1).

Zaś w dniu 03 listopada 2010 roku złożyła do strony pozwanej Miasta (...) wniosek o potwierdzenie wstąpienia przez nią w stosunek najmu spornego lokalu po zmarłym ojcu B. A. (1).

Sąd Rejonowy wskazał, że ustalony stan faktyczny w sprawie ustalił na podstawie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz z uwzględnieniem zasad doświadczenia życiowego. Wskazał, iż w niniejszej sprawie kluczowe były oświadczenia powódki, dotyczące zamieszkiwania w spornym lokalu mieszkalnym, zawarte we wszystkich aktach, dołączonych do niniejszej sprawy, tj. aktach postępowania karnego oraz aktach lokalowych. W sprawie karnej powódka, składając zeznania w charakterze świadka w dniu 15 października 2010 roku, zeznała, że jej ojciec mieszkał sam, a ona ostatni raz odwiedziła go półtora tygodnia temu. Natomiast w, znajdującym się w aktach lokalowych, oświadczeniu z dnia 11 stycznia 2011 roku powódka podała, że miesiąc przed śmiercią jej ojca zamieszkała ze swoim chłopakiem w wynajmowanym mieszkaniu. Dopiero w toku niniejszego postępowania powódka zmieniła powyższe oświadczenia, podając, że mieszkała w przedmiotowym lokalu razem z najemcą do chwili jego śmierci.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż miał na uwadze, że powyższe oświadczenia powódki o zamieszkiwaniu w spornym lokalu złożone zostały w różnym czasie i na potrzeby różnych postępowań. Początkowo powódka twierdziła, iż jej ojciec mieszkał w przedmiotowym lokalu sam, a dopiero kiedy rozpoczęła starania o ustalenie jej praw do tego lokalu, oświadczyła, że mieszkała stale z najemcą lokalu w chwili jego śmierci. Ponadto w toku niniejszego postępowania powódka przedstawiła własną, dostosowaną do aktualnej sytuacji procesowej w niniejszej sprawie, interpretację złożonych wcześniej oświadczeń w tym przedmiocie. Złożone w niniejszym postępowaniu zeznania powódki o tym, że zamieszkiwała z najemcą lokalu do chwili jego śmierci, są sprzeczne z wcześniej złożonymi przez nią oświadczeniami w tym przedmiocie.

Wobec powyższego, Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom powódki, złożonym w niniejszym postępowaniu.

Sąd pierwszej instancji nie dał również wiary złożonym w niniejszym postępowaniu zeznaniom przesłuchanych świadków, dotyczącym okoliczności zamieszkiwania przez powodów z najemcą spornego lokalu do chwili śmierci najemcy w tym lokalu. W jego ocenie zostały uzgodnione oraz zostały złożone jedynie na potrzeby niniejszego postępowania w celu uzyskania przez powodów korzystnego dla nich rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że Sąd miał także na uwadze, iż zeznania wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków zostały dopuszczone na wniosek powodów na okoliczność potwierdzenia, że powodowie do chwili śmierci najemcy lokalu stale z nim mieszkali w przedmiotowym lokalu. W ocenie Sądu powodowie zawnioskowali o dopuszczenie dowodu z zeznań tych konkretnych świadków, wiedząc o tym, że złożą oni zeznania zgodne z ich stanowiskiem procesowym.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy nie dał wiary w całości zeznaniom świadka I. D. i E. K. (1) .

Natomiast zeznaniom świadków M. W. (1) (k. 86), A. H. (1) (k. 87) oraz T. P. (k. 88) Sąd Rejonowy dał wiarę jedynie w zakresie okoliczności, że powódka pomieszkiwała u swojej ciotki A. H. (1) oraz ze swoim partnerem M. W. (1) w wynajmowanym przez niego lokalu. Sąd zaś nie dał wiary zeznaniom tych świadków w zakresie, w jakim twierdzili, że powódka S. A. (1) stale mieszkała z ojcem B. A. (1) do chwili jego śmierci.

Szczególnej ocenie Sąd Rejonowy poddał zeznania powódki S. A. (1) i E. K. (1) albowiem obie były przesłuchane w charakterze świadków w postępowaniu karnym, prowadzonym przez Komendę Rejonową Policji (...) pod nadzorem Prokuratora Prokuratury Rejonowej (...), w sprawie nieumyślnego spowodowania śmierci B. A. (1), zeznając, że B. A. (1) mieszkał sam. E. K. (1) w dniu 12 października 2010 roku zeznała, że nie widziała ostatnio, aby powodowie przychodzili do B. A. (1), podała, że być może utrzymywali oni kontakty telefoniczne. Natomiast powódka w dniu 15 października 2010 roku zeznała: „ostatni raz ojca widziałam półtora tygodnia temu, kiedy odwiedzałam go w mieszkaniu.”

Zdaniem Sądu Rejonowego gdyby powódka S. A. (1) w rzeczywistości mieszkała w spornym lokalu z ojcem, E. K. (1) nie stwierdziłaby, że powodowie jedynie „przychodzili” do najemcy oraz powódka nie stwierdziłaby, że jedynie „odwiedzała” ojca w tym lokalu.

W ocenie Sądu Rejonowego zeznania S. A. (1) i E. K. (1), złożone w postępowaniu karnym, były spontaniczne i szczerze, dlatego zdaniem Sądu były zgodne z prawdą. Natomiast zmiana zeznań przez E. K. (1) i S. A. (1) w postępowaniu sądowym w niniejszej sprawie miała na celu jedynie uzyskanie korzystnego dla powodów rozstrzygnięcia w sprawie. Zeznania te zdaniem Sądu nie są zaś zgodne z rzeczywistością. W ocenie Sądu zeznania złożone w niniejszym postępowaniu zostały wcześniej uzgodnione i zostały złożone jedynie na potrzeby niniejszego postępowania.

Wobec powyższego, w ocenie tego Sądu zarówno E. K. (1) jak i S. A. (1) złożyły zeznania zgodne z prawdą w październiku 2010 roku w postępowaniu karnym, a więc w czasie kiedy powódka nie podjęła jeszcze starań o uzyskanie tytułu prawnego do spornego lokalu. Kiedy zaś w późniejszym czasie powódka podjęła starania o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, wskazała stronie pozwanej listę świadków, którzy potwierdzili, że mieszkała ona w tym lokalu z najemcą. Dodać należy, iż wskazani przez powódkę świadkowie utrzymywali „dobre stosunki sąsiedzkie” (k. 221 akt lokalowych) z powodami i ich ojcem, żadna z tych osób nie była skonfliktowana z powodami.

Ponadto Sąd miał na uwadze okoliczność, iż powódka S. A. (1) w złożonym stronie pozwanej w dniu 11 stycznia 2011 roku oświadczeniu podała: „miesiąc przed śmiercią ojca mieszkałam u chłopaka w wynajmowanym mieszkaniu” (k. 189 akt lokalowych).

Z tych wszystkich względów, Sąd Rejonowy ocenił, iż zeznania powódki oraz zeznania świadków, złożone w niniejszym postępowaniu, dotyczące okoliczności zamieszkiwania powodów z najemcą lokalu do chwili jego śmierci, nie są wiarygodne.

Sąd Rejonowy podniósł, iż postanowieniem z dnia 21 września 2012 roku oddalił wniosek dowodowy zgłoszony przez pełnomocnika powodów o przesłuchanie w charakterze świadka burmistrza B. na okoliczność przyczyn niewykonania obowiązku ustawowego niewymeldowania powódki, uznając, iż okoliczność, która miałaby być stwierdzona za pomocą tego dowodu nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Fakt zameldowania w lokalu mieszkalnym nie oznacza jednocześnie rzeczywistego zamieszkiwania w nim osób zameldowanych. Zameldowanie pozostaje bowiem czynnością administracyjną.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji stanął na stanowisku, że: powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Podniósł, że zgodnie z treścią art. 691 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. Przy czym stosownie do § 2 art. 691 k.c. osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Wskazał, że poza sporem pozostaje, iż spełniona została pierwsza z przesłanek, wymieniona w art. 691 § 1 k.c., tj. że powodowie S. A. (1) i P. A. byli dziećmi najemcy lokalu numer (...), położonego w W. przy ulicy (...) - B. A. (1).

Przedmiotem sporu, a tym samym osią postępowania dowodowego, był zaś fakt stałego zamieszkiwania powodów w tym lokalu z ojcem do chwili jego śmierci.

Przez stale zamieszkiwanie, w rozumieniu art. 691 § 2 k.c., należy rozumieć przebywanie w jakimś lokalu mieszkalnym z zamiarem stałego pobytu (art. 25 k.c.). Na stan ten składają się dwa elementy: fizyczny (corpus), czyli faktyczne, stałe przebywanie w takim lokalu oraz psychiczny (animus), czyli zamiar stałego zamieszkiwania w takim miejscu. Stałe zamieszkiwanie oznacza zatem uczynienie sobie z konkretnego lokalu centrum życiowego, koncentrację w

oznaczonym miejscu aktywności życiowej. Przesłanek tych nie spełnia „pomieszkiwanie”, bądź nawet pobyt przez czas dłuższy, jednak bez zamiaru przebywania w określonym miejscu na stałe.

Sąd Rejonowy wskazał, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego podniesiono, iż stałe mieszkanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza ześrodkowanie przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy, przy czym chodzi tu o stan faktyczny trwający do chwili śmierci najemcy. Przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu, należy rozumieć zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 maja 1980 roku, III CRN 61/80, „Monitor Prawniczy” 1994/9/273; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1980 roku, III CRN 230/80, „Monitor Prawniczy” 1994/9/273).

Sąd Rejonowy podniósł, iż przepis art. 691 k.c. stanowi regulację szczególną. Stosunek najmu nie jest prawem podmiotowym. Jest to jedynie stan faktyczny powstający na podstawie umowy. Nie podlega on zatem dziedziczeniu, tak jak dziedziczeniu nie podlegają inne stosunki umowne. Przepis art. 691 k.c. tworzy sui generis sukcesję uprawnień płynących z umowy najmu. Ustawodawca wychodzi bowiem z założenia, że śmierć najemcy lokalu nie powinna z dnia na dzień pozbawiać zamieszkujących z nim osób bliskich uprawnienia do korzystania ze wspólnego dotąd lokalu. Ratio legis tego przepisu polega na konieczności zapewnienia możliwości dalszego korzystania z lokalu przez osoby, które dotąd, mając status domownika, zamieszkiwały w tym lokalu stale z najemcą.

Zdaniem Sądu Rejonowego z całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że powodowie nie wykazali spełnienia przesłanki wspólnego zamieszkiwania z najemcą, a ze zgromadzonego materiału dowodowego w jego ocenie wynika, że w chwili jego śmierci powodowie nie mieszkali z nim w spornym lokalu.

Sąd Rejonowy podkreślił, że zgodnie z art. 6 k.c., to na powodach spoczywał ciężar wykazania, iż spełnione zostały przesłanki określone w art. 691 § 1 i § 2 k.c., tj. że należą do kręgu podmiotów uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu oraz, że stale zamieszkiwali z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili jego śmierci. Jednakże w toku niniejszego postępowania powodowie nie udowodnili drugiej z wymienionych wyżej przesłanek, tj. stałego zamieszkiwania z najemcą w spornym lokalu do chwili jego śmierci. Zgodnie z treścią zd. 1 art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Skoro zatem powodowie domagali się ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu (...), położonego w W. przy ulicy (...), na podstawie art. 691 § 1 i § 2 k.c., to powinni byli udowodnić, że w niniejszej sprawie spełnione zostały obie przesłanki wymienione w tym przepisie. Jednakże powodowie w niniejszym postępowaniu nie sprościli temu obowiązkowi.

Zeznania świadków złożone w niniejszym postępowaniu - zawnioskowanych przez powodów zostały uzgodnione i nie są zgodne ze stanem rzeczywistym. Wiarygodne zaś są zeznania powódki S. A. (2) i świadka E. K. (1), złożone w toku postępowania karnego w październiku 2010 roku - bezpośrednio po śmierci ojca B. A. (1).

Sąd Rejonowy podkreślił, że ponadto z zeznań przesłuchanych świadków i powódki wynika, że B. A. (1) był alkohikiem oraz w związku z tym zamieszkanie z nim było dla powodów uciążliwe. Powódka nie kontaktowała się z ojcem, kiedy był w tzw. „ciągu alkoholowym”. Z powyższego wynika, że powódka nie chciała mieszkać z ojcem, który był alkohikiem. Powód P. A. przebywał poza W., gdzie zamieszkiwał w chwili śmierci ojca,

O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty procesu. Przegrywającymi są powodowie. Natomiast strona pozwana poniosła koszt wynagrodzenia pełnomocnika, będącego radcą prawnym, w kwocie 180 złotych (ustalone zgodnie z § 2 ust. 1 w zw. § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz. U. Nr 163, póź. 1349).

Wobec powyższego, Sąd Rejonowy zasądził solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Wyrok Sądu pierwszej instancji apelacją zaskarżyli w całości powodowie zarzucając mu :**

- a) iż nie zebrał całego materiału, bowiem zebrał tylko część materiału dowodowego odniesieniu do S. A. (1) a pominął fakty, z których wywiódł skutek prawny w stosunku do P. A.,
- b) intuicyjne wypreparowanie dowodów, w tym uznane za wiarygodne oświadczenia B. A. (1) mimo, że B. A. (1) już w 2003 roku poświadczał **nieprawdę**, co do faktu że samodzielnie korzysta ze spornego lokalu, a nie wraz z małoletnimi dziećmi, tj. S. i P.,
- c) wadliwą ocenę materiału dowodowego w sposób, w którym Sąd pierwszej Instancji sprzeniewierzył się zasadzie bezpośredniości postępowania dowodowego przez to, że zdyskwalifikował wiarygodność zeznań świadków składanych w niniejszej sprawie, poprzez wykorzystanie informacji zebranych w dochodzeniu, w związku z tragiczną śmiercią najemcy,
- d) niewłaściwe rozumienie art. 25 k.c. przez to, że „pobyty” oraz „nocowanie”, Sąd uznał za równoważne ustanowieniu centrum życiowych spraw; nie podanie przez Sąd pierwszej instancji gdzie powodowie zamieszkiwali w dacie śmierci ojca,
- e) niewłaściwą wykładnię art. 691 k.c. poprzez ustalenie faktu rzekomego niezamieszkiwania w okresie 10 lat, poprzedzających datę śmierci i na tej podstawie suponowanie, że sporne mieszkanie straciło przymiot jedynego miejsca, z którym powodowie wiązali w sensie obiektywnym, dyspozycję art. 25 k.c. przy poszanowaniu utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego w tej materii,
- f) nie rozpatrzenie sprawy co do istoty w stosunku do P. A. , którego sytuacja - „miejsce zamieszkania” – została zdefiniowana negatywnie (nie mieszkał przez analogię, a nie na podstawie zebranego materiału dowodowego).

W konkluzji skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i ustalenie stosunku najmu.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja jest zasadna aczkolwiek nie wszystkie postawione w niej zarzuty są uzasadnione .

Przede wszystkim w ocenie Sądu II instancji niezasadny jest zarzut nierozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy .Zgodnie z poglądami doktryny i judykatury nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji dojdzie w szczególności w razie oddalenia powództwa z uwagi na przyjęcie przedawnienia roszczenia, prekluzji lub braku legitymacji procesowej strony, której oceny sąd drugiej instancji nie podziela (np. wyrok SN z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22; wyrok SN z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 357/00, LEX nr 55513).

Nadto według poglądów Sądu Najwyższego oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, nie zaś na podstawie ewentualnych wad postępowania wyjaśniającego. Niewyjaśnienie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy nie jest równoznaczne z nierozpoznaniem istoty sprawy (zob. wyrok SN z dnia 22 kwietnia 1999 r., II UKN 589/98, OSNP 2000, nr 12, poz. 483). Nie można mówić o nierozpoznaniu istoty sprawy, gdy sąd nie orzekł w wyroku o części roszczeń.

Biorąc powyższe pod uwagę w ocenie Sądu Okręgowego nie można przyznać skarżącemu racji, że w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy nie rozpoznał żądania pozwu lub nie wskazał, jakie przepisy prawa materialnego stanowią podstawę ich analizy.

Wprost przeciwnie Sąd pierwszej instancji dokonał analizy żądań zarówno pod kątem wskazanych przez strony przepisów prawa materialnego jak również okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Okręgowy odniósł się także do zarzutów postawionych przez powodów, wskazał, które zarzuty i dlaczego uwzględnił a które zarzuty na uwzględnienie nie zasługują.

Zasadne są natomiast w ocenie Sądu Okręgowego są zarzuty dotyczące błędnego ustalenia, że powodowie nie zamieszkiwali z najemcą w chwili jego śmierci i oparcie powyższych ustaleń z naruszeniem zasady bezpośredniości przede wszystkim na podstawie zeznań powódki oraz świadka E. K. (1) złożonych w postępowaniu karnym w sprawie nieumyślnego spowodowania śmierci B. A. (1).

W tej kwestii Sąd Okręgowy dokonuje częściowo odmiennych niż Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych przyjmując, że: powodowie jeszcze przed uzyskaniem pełnoletności powrócili do mieszkania ojca, w którym zamieszali razem z nim jako domownicy. Fakt ten został potwierdzony przez B. A. (1) w oświadczeniu z dnia 12 stycznia 2000r. oraz wynika z Decyzji nr (...), którą to przyznano najemcy dodatek mieszkaniowy w wysokości 171,23 zł miesięcznie ustalając, że 3 osoby stanowią gospodarstwo domowe najemcy (k 121 akt lokalowych). W tej dacie P. A. miał ukończone 16 lat a S. A. (1) lat 15.

B. A. (1) wpisywał swoje dzieci jako osoby wspólne zamieszkujące z nim w przedmiotowym lokalu oświadczeniach z dnia 17.09.096r., 24.08.97r. 21.04.98 (akta lokalowe) podczas gdy w tym czasie dzieci stałe przebywały u swojej babki. Ostatnie oświadczenie dotyczące 3 osób zostało złożone przez zmarłego najemcę w dniu 3.07.2001r. „a już w kolejnym oświadczeniu z września tego samego roku najemca wskazał tylko siebie jako osobę zamieszkującą w przedmiotowym lokalu, mimo, że w tej dacie ciążył na nim obowiązek alimentacyjny względem dzieci, które były małoletnie. W kolejnych oświadczeniach składanych przez najemcę co rok aż do 2010r. wskazywał on tylko siebie jako osobę zamieszkującą w przedmiotowym lokalu.

B. A. (1) nie został pozbawiony władzy rodzicielskiej, a jedynie jego władza rodzicielska została ograniczona. Pełnoletność P. A. uzyskał w dniu 15.12.2001r., a S. A. (1) w dniu 3.01.2003r. Do tych dat z mocy prawa ciążył na ich ojcu obowiązek alimentacyjny polegający również na obowiązku zapewnienia mieszkania. Do powrotu do ojca powodowie mieszkali u swojej babki I. J. w W. przy ulicy (...) 61m7, która dla powodów stanowiła rodzinę zastępczą. Babka powodów zmarła, w prawa do lokalu po niej wstąpiła A. J., która następnie przedmiotowy lokal sprzedała, dzieląc się uzyskanymi pieniędzmi z powodami. Uzyskane środki były niewielkie i nie wystarczyły na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poza przedmiotowym lokalem.

W mieszkaniu ojca koncentrowało się życie powodów, w nim znajdowało się ich centrum życiowe, posiadali w nim swoje rzeczy. Bywały jednakże okresy w czasie, których oboje powodowie nie byli widywani w przedmiotowym lokalu i w nim nie przebywali, przy czym w przypadku P. A. okresy te były dłuższe.

W okresie 2008.02.25 -2008.12.31 powódka była zameldowana czasowo w O. ul. (...). Przebywała w tym czasie w ośrodku (...). Powódka czasowo również opuszczała mieszkania ojca w czasie trwania u niego ciągów choroby alkoholowej pomieszkując czasowo i chwilowo u znajomych, u swojego chłopaka czy u ciotki A. H. (1). Po okresach nieobecności wracała do mieszkania ojca, mieszkając razem z nim, prowadząc wspólne z nim gospodarstwo domowe oraz prowadząc jego sprawy.

P. A. także często czasowo przebywał poza przedmiotowym lokalem. Często przez kilka miesięcy pracował poza W. i pomieszkiwał czasowo w miejscach wykonywania pracy np. w remontowanych mieszkaniach. W chwili śmierci ojca pracował we W. w stadninie koni, gdzie pod koniec roku 2010r. został zatrzymany przez policję i następnie, już po

śmierci ojca, przebywał w zakładzie karnym .W okresie 2008.09.23-2009.03.23 P. A. był zameldowany czasowo w miejscowości (...), ( k 179-180 ) 182-181) .Dwa lata przebywał w ośrodku zamkniętym.

Po okresach nieobecności powódz powracał do przedmiotowego lokalu uważając go za centrum życiowe . W nim trzymał i trzyma swoje rzeczy . Powodowie nie posiadali i nie posiadają praw do żadnego innego lokalu z jakiegokolwiek tytułu . Nie dysponują żadnym innym lokalem , w którym koncentrowało by się ich centrum życiowe.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o:

- oświadczenie powódki z dnia 2.11.10r. -k 138 akt lokalowych ,

- oświadczenia B. A. (1) ( akta lokalowe),

-zeznania świadków E. K. (1) , A. S. , T. P. składane w postępowaniu prowadzonym przez organ kwaterunkowy (akta lokalowe ) oraz zeznania tych E. K. (1) ,T. P. przed sądem ( k 88 85-86),

-zeznania świadków I. D. ( 84 )M. W. (2) ( k 86), A. H. (1) (87) oraz wyjaśnienia powódki złożone charakterze strony( k 103-104) i wyjaśnienia informacyjne powoda( k 72-73 ),

-dane meldunkowe ( akta lokalowe k 179-185) .

Wszystkim wskazanym dowodom Sąd Okręgowy dał wiarę. Zeznania świadków są spójne, wzajemnie się uzupełniają tworząc zwartą i logiczną całość. Za daniem wiary zeznaniom świadków przesłuchanych przed sądem przemawiała także zasada bezpośredniości .Świadkowie zgodnie potwierdzili takie fakty jak : stałe zamieszkiwanie powodów z najemcą , chorobę alkoholową najemcy i wpadanie przez niego w ciągi alkoholowe trwające dość długie okresy czasu, w czasie których był on trudny w kontaktach, wszczynał awantury ; dłuższe nieobecności P. A. czy krótkie nieobecności powódki . Zeznania te korespondują z wyjaśnieniami stron oraz danymi zebranymi w aktach lokalowych i zawartych w nich danych meldunkowych oraz oświadczeniach najemcy składanych do 03.07.2001r. .Zeznania świadków E. K. (1) , T. P. oraz powódki są zgodne z tymi składanymi przed organem kwaterunkowym na drodze przedsądowej.

Nadto zeznania świadka E. K. (1) składane przed sądem zasługują tym bardziej na wiarę , że świadek ten jest osobą obcą ,ale dobrze znającą dobrze sytuację na budynku , jest gospodarzem domu . Na wiarę z tych samych względów zasługują także zeznania I. D. , która była konkubina zmarłego najemcy i ewentualnie mogłaby rościć sobie prawa do przedmiotowego lokalu .

W tej sytuacji w ocenie Sądu Okręgowego nie można przyjąć jak uczynił to Sąd pierwszej instancji ,że zeznania tych świadków i powodów zostały wcześniej uzgodnione i wytworzone na potrzeby niniejszego postępowania .Przeciwko tej koncepcji przemawia przede wszystkim zawartość akt lokalowych , w których część tych świadków składała zeznania stosunkowo krótko bo dwa miesiące po śmierci najemcy .

Rzeczywiście Sąd Rejonowy ma o tyle rację ,że pomiędzy zeznaniami świadka E. K. i powódki w przedmiotowej sprawie oraz w sprawie 1Ds 865/101IV występują sprzeczności ale Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę ,że zeznania tych świadków były złożone pod presją toczącego się postępowania w przedmiocie nieumyślnego spowodowania śmierci , zdenerwowania zaistniałą sytuacją. Stąd w ocenie Sądu Okręgowego należy dać wiarę wyjaśnieniom złożonym przez E. K. i S. A. w przedmiocie owych sprzeczności .Bezspornym bowiem było ,że w dacie śmierci B. A. (1) przebywał sam w jego lokalu .Jego syn przebywał w tym czasie od paru miesięcy we W. ,a córka ze względu na trwający ciąg alkoholowy ojca w tym czasie „pomieszkiwała” poza przedmiotowym lokalem .

Skarżący ma również rację ,że Sąd Rejonowy nadmierną wagę nadał oświadczeniom najemcy co do liczby osób z nim zamieszkującym . Jak ustalono wcześniej , najemca wcześniej także składał nieprawdziwe informacje wpisując swoje dzieci jako z nim zamieszkujące podczas gdy w tym czasie przebywały one w rodzinie zastępczej . Nadto doświadczenie życiowe wskazuje ,że ze względu na uzależnienie wysokości opłat czynszowych tj. zaliczek zużycia wody ,kosztów windy



czy wywozu nieczystości, od ilości osób zamieszkujących w lokalu, najemcy często podają nieprawdziwą sytuację w tym przedmiocie .

W tym miejscu należy zauważyć ,że pozwany znający treść oświadczeń najemcy nie wyciągnął z nich żadnych wniosków i nie podjął żadnej inicjatywy zmierzającej do faktycznej weryfikacji złożonych oświadczeń czy czynności zmierzających do wymeldowania osób nie zamieszkujących w lokalu mimo, że jak twierdzi powodowie nie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu .

Skarżący ma również racje ,że Sąd Rejonowy przesądzając fakt nie zamieszkiwania powodów w przedmiotowym lokalu nie wypowiedział się czy wyprowadzenie się powodów miało charakter stały czy czasowy oraz gdzie przeniosło się ich centrum życiowe. Za centrum życiowe nie można, w ocenie Sądu Okręgowego uznać nocowania na kwaterach wynajmowanych przez pracodawcę czy nocowania w remontowanych mieszkaniach jak przyjął to Sąd pierwszej instancji w przypadku P. A. .

Za zamiar stałego zamieszkania poza przedmiotowym lokalem nie można uznać ,nawet gdyby były to ustalenia prawidłowe zamieszkanie przez powódkę na miesiąc przed śmiercią najemcy w lokalu wynajętym przez narzeczonego powódki .Zeznania te stoją bowiem sprzeczności z zeznaniami świadka M. W. .

Nie można podzielić również ustaleń Sądu pierwszej instancji ,że przez ostatnie lata życia najemcy powódka zamieszkiwała u swojej ciotki A. H. . Ustalenia te znajdują potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym .Świadek H. potwierdziła jedynie , że powódka , nocowała u niej jak jej ojcu pił . Było to kilka razy i trwało przez parę dni . Zeznania w tej części są zgodne z zeznaniami samej powódki oraz świadka W. oraz z zeznaniami pozostałych świadków ,że w czasie ciągów alkoholowych powódka opuszczała lokal.

Biorąc powyższe pod uwagę i odmiennie niż uczynił to Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy przyjmuje ,że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wykazał ,że powodowie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu razem z najemcą w dniu jego śmierci w rozumieniu art. 691 §2k.c. Dotychczasowa praktyka orzecznicza wykształciła stanowisko ,że o stałym zamieszkiwaniu z najemcą można mówić 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 (orz. S N z dnia 15 stycznia 1981 r., III CRN 314/80, OSN 1981, poz. 119, z dnia 13 lutego 1976 r., I CR 930/75, OSNCP 1977, poz. 5, z dnia 8 stycznia 1976 r., I CR 930/75, OSPiKA 1977, poz. 193).

W ocenie Sądu drugiej instancji pozwany nie podważył powyższych ustaleń opierając jedynie swoje stanowisko na podstawie treści oświadczeń najemcy co do osób wspólnie z nim zamieszkałych oraz na zeznaniach powódki i E. K. w sprawie 1Ds 865/10/IV . Za opuszczenie lokalu z i to z zamiarem stałym nie można bowiem przyjąć , jak uczynił to Sąd pierwszej instancji , czasowego jego opuszczenia w związku z wykonywaniem pracy , czy w związku z przebywaniem w zakładzie karnym , ośrodku leczniczym czy terapeutycznym , w związku ze stanem zdrowia czy warunkami mieszkaniowymi w przedmiotowym lokalu ,zwłaszcza , gdy po okresie nieobecności wraca się do przedmiotowego lokalu, jak było w przypadku powodów .

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie wykazał aby powodowie kiedykolwiek opuścili lokal z zamiarem stałym . Czasowe - uzasadnione określonymi przyczynami - przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, by domownik przestał mieszkać w "swoim" lokalu, by zmienił miejsce zamieszkania. Skoro z ustaleń wynika że powodowie mieszkali z ojcem w spornym lokalu, to choć okresowo go opuszczali z różnych przyczyn i na różne okresy to , nie oznacza to, by unicestwiona została przesłanka wspólnego zamieszkiwania z najemcą . Sąd Okręgowy podziela pogląd SN wyrażony w tezie 2. Wyroku z dnia 2001.06.20 , ICKN 1179/98 , Lex nr 110589) ,że czasowe - uzasadnione określonymi przyczynami - przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, by najemca przestał mieszkać w "swoim" lokalu, by zmienił miejsce zamieszkania.

Przy poczynionych ustaleniach faktycznych, wymienione w art. 691§ 1i 2 k.c. przesłanki wstąpienia powodów w ocenie Sądu Okręgowego w stosunek najmu lokalu zostały spełnione, co uzasadniało uwzględnienie powództwa.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386§1 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego za pierwszą i drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98§1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i obciążając pozwanego jako stronę przegrywającą proces jego kosztami .