

Sygn. akt: I C 444/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Legnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Tabor-Wytrykowska
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Jagiera

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2014 r. w Legnicy

sprawy z powództwa powoda A. G.

przeciwko stronie pozwanej Gminie L. - Zarządowi (...) w L.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 180,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 444/14

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko Gminie L. – Zarządowi (...) w L. powód A. G. zażądał ustalenia wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...) w miejsce głównego najemcy oraz zasądzenia zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania podała, iż najemcą w/w lokalu, do chwili swojej śmierci w dniu 30 stycznia 2014 r., była J. B. (1). Powód zajmował w/w lokal wspólnie z najemcą od 1994 r., był w nim zameldowany na pobyt stały. Po śmierci głównego najemcy powód zwrócił się do Gminy w sprawie zawarcia z nią umowy najmu z negatywnym skutkiem. Zdaniem powoda spełnił on przesłanki wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c., który przewiduje kategorię osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Według powoda utrzymywanie współżycia fizycznego nie jest warunkiem koniecznym. Powód zajmował przedmiotowy lokal w zamian za sprawowanie opieki zmarłą, wspierał ją, zajmowała się bieżącym utrzymaniem lokalu, w tym dokonywaniem napraw i konserwacji, robieniem porządków, zakupów, przygotowaniem posiłków, kupowaniem leków. Dokonywał też nakładów na lokal.

Strona pozwana Gmina L. – Zarząd (...) w L. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz od powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniosła, że powód nie zalicza się do kręgu osób wskazanych w art. 691 k.c. jako uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy, gdyż jest osobą obcą w stosunku do J. B. (1). Terminu „wspólne pożycie” nie można używać w innym znaczeniu niż dla

oznaczenia więzi łączącej dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. Z ostrożności strona podniosła, że na pozwanym spoczywa obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Potrzeby te pozwana zaspokaja kierując się określonymi zasadami i kryteriami, gwarantującymi wszystkim mieszkańcom taki sam dostęp do zasobów mieszkaniowych. Brak jest jakichkolwiek podstaw do potraktowania powoda w sposób uprzywilejowany. Nadto, zdaniem pozwanego, powód jako osoba nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu, czynił nakłady na lokal na własne ryzyko. Do tego nie wykazał zakresu wykonanych prac i nie udowodnił swoich twierdzeń w tym zakresie.

W toku procesu obie strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem mieszkania przy ul. (...) jest Gmina L.. Najemcą tego lokalu do chwili śmierci, tj. do dnia 30 stycznia 2014 r., była osoba niespokrewniona z powodem A. J. B..

Po śmierci J. B. (1) powód A. G. wystąpił do Gminy L. – ZGM w L. z wnioskiem o nawianie z nim umowy najmu lokalu przy ul. (...) w L.. Wniosek został rozpatrzony negatywnie.

/bezsporne/

Powód zamieszkał z J. B. (1) w 1994 r. Od 9 listopada 1994 r. jest zameldowany w mieszkaniu przy ul. (...) w L. na pobyt stały. W zamian za możliwość zamieszkiwania w lokalu powód pomagał J. B. (2) w bieżących sprawach życia codziennego, zajmował się robieniem zakupów, przygotowaniem posiłków, utrzymaniem porządku, naprawą i konserwacją w lokalu.

Dowód:

- zeznania świadka Z. M., k. 56.

Prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 9 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w Legnicy orzekł eksmisję A. G. z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L..

Dowód:

- akta tut. Sądu I C 506/14.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód A. G. wniósł o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci głównego najemcy. Jednocześnie w uzasadnieniu żądania przytoczył okoliczności faktyczne uzasadniające powództwo z art. 691 k.c. W ten sposób wytyczył podstawy faktyczne powództwa, którymi Sąd jest związany.

Podstawą prawną roszczenia powoda jest przepis art. 691 §1 i 2 k.c., który stanowi, iż w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego, w stosunek najmu wstępują: małżonek nie będący najemcą 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 te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu w chwili jego śmierci.

Konieczną przesłanką tego roszczenia jest zatem przynależność do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, o których mowa w cytowanym przepisie oraz fakt stałego zamieszkiwania z najemcą w chwili jego śmierci. Obie przesłanki muszą być spełnione łącznie.

W świetle powyższego należało uznać, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na to, że A. G., jako osoba niespokrewniona z najemcą oraz taka, której nie można uznać za osobę bliską najemcy w rozumieniu cytowanego przepisu, nie należy do kręgu osób wymienionych w tym przepisie. Z tego powodu nie może on wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy z mocy prawa na zasadzie art. 691 k.c.

Sąd nie podziela interpretacji pojęcia „osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą”, dokonanej w pozwie przez powoda, bowiem jest ona sprzeczna z aktualnymi poglądami orzecznictwa w omawianym zakresie. Zdaniem Sądu Najwyższego osobą faktycznie pozostającą we wspólnym pożyciu z najemcą - w rozumieniu art. 691 § 1 k.c. - jest osoba połączona z najemcą więzią uczuciową, fizyczną i gospodarczą; także osoba tej samej płci (uchwała z 28.11.2012 r., III CZP 65/12, OSNC 2013/5/57). W innym orzeczeniu SN stwierdził, że faktyczne wspólne pożycie, w rozumieniu art. 691 § 1 k.c., oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie (uchwała SN z 20.11.2009 r., III CZP 99/09, OSNC 2010/5/74).

Biorąc powyższe pod uwagę należało stwierdzić, że A. G. nie może być uznany za osobę, która pozostawała we faktycznym wspólnym pożyciu z najemcą w rozumieniu art. 691 k.c., bowiem - jak sam twierdził - nie łączyła go więź fizyczna z najemcą, a wspólne zamieszkiwanie miało wyłącznie uzasadnienie ekonomiczne i wiązało się z udzielaniem starszej o blisko 40 lat kobiecie faktycznej opieki i pomocy w bieżących sprawach życia codziennego.

Powoływanie się przez powoda na sprawowanie opieki nad J. B. (1) w połączeniu z faktem wspólnego zamieszkania z głównym najemcą w dniu 9 listopada 1994 r., wymagało także przeanalizowania czy w stosunku do powoda nie zachodzą przesłanki z art. 31 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150). Przepis ten stanowi, że do osób, które do chwili śmierci najemcy lokalu sprawowały nad nim opiekę na podstawie umowy zawartej z najemcą przed dniem 12 listopada 1994 r., spełniającej wymagania określone w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165, z późn. zm.), stosuje się art. 691 Kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed dniem 12 listopada 1994 r. Przepis art. 691 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 12 listopada 1994 r. stanowił, że wstąpienie w stosunek najmu po śmierci najemcy następowało na rzecz osoby bliskiej najemcy, która stale z nim zamieszkiwała. Jednocześnie, stosownie do art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (obowiązującej do dnia 12 listopada 1994 r.), na równi z osobami bliskimi traktowano osoby wykonujące opiekę nad najemcą na podstawie umowy o jej sprawowanie, określającej wzajemne prawa i obowiązki stron zawartej za zgodą terenowego organu administracji państwowej. Zgoda lub odmowa wyrażenia zgody następuje w formie decyzji administracyjnej po zasięgnięciu opinii zespołu opieki zdrowotnej właściwego dla miejsca zamieszkania najemcy oraz opinii wynajmującego.

Oceniając przedstawiony przez powoda materiał dowody w kontekście wyżej zacytowanych przepisów, należało stwierdzić, że A. G. nie zdołał wykazać, iż łączyła go z J. B. (2) umowa o sprawowanie opieki w rozumieniu art. 9 ust. 2 ustawy Prawo lokalowe. Już same twierdzenia powoda w omawianym zakresie nie były kategoryczne, tj. powód nie pamiętał jakiego rodzaju dokument podpisywał w urzędzie. Z uwagi na wysoce sformalizowany charakter umowy o sprawowanie opieki w rozumieniu art. 9 ust. 2 Prawa lokalowego (gdzie wymagano nie tylko umowy pisemnej między najemcą a „opiekunem” lecz także zgody terenowego organu administracji państwowej wydawanego w formie decyzji administracyjnej oraz opinii właściwego zespołu opieki zdrowotnej i opinii wynajmującego) niewiarygodne wydaje się stanowisko powoda, który nie pamięta czy taka procedura została wdrożona i przeprowadzona z pozytywnym skutkiem. Do tego zeznania świadka Z. M., która była zaangażowana w załatwienie kwestii zameldowania powoda w mieszkaniu J. B. (1), nie usuwają występujących w tym zakresie wątpliwości. Z jednej bowiem strony świadek zeznała, że nie słyszała o tym, żeby była potrzebna zgoda jakiegoś organu państwowego oraz „mama wierzyła A., dlatego nie sporządzała żadnej umowy o opiekę”, z drugiej zaś strony zeznała: „Wiem, że były jakieś dokumenty, ale zostały spalone po jej śmierci”.

Zdaniem Sądu z powyższego nie wynika, aby spełnione zostały wymogi formalne z art. 9 ust. 2 Prawa lokalowego, tj. aby powód sprawował nad J. B. (1) umowę o opiekę na zasadach przewidzianych w tym przepisie, co uprawniałoby do

traktowania go na równi z osobą bliską najemcy i jednocześnie pozwalałoby uznać, że z mocy art. 31 ustawy o ochronie praw lokatorów, powód wstąpił w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy.

Ponieważ warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest łączne spełnienie obu warunków, tj. przynależność do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu oraz fakt stałego zamieszkiwania z najemcą w chwili jego śmierci, brak już jednego z nich jest wystarczający do oddalenia powództwa, bez konieczności ustalenia czy powód rzeczywiście stale zamieszkiwał wspólnie z najemcą w jego mieszkaniu do chwili jego śmierci. Jedyne na marginesie należy zauważyć, że fakt stałego, długoletniego zamieszkiwania z najemcą przez powoda nie był kwestionowany przez stronę pozwaną w niniejszej sprawie, podobnie zresztą jak to, że A. G. zamieszkał z J. B. (2) w zamian za pomoc w bieżących sprawach życia codziennego. Dlatego Sąd pominął wnioski dowodowe zgłoszone na powyższe okoliczności w pozwie, jako zmierzające do wykazania okoliczności, które nie były sporne między stronami (art. 229 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c.). Równocześnie Sąd oddalił wnioski dowodowe, w postaci zeznań świadków, zgłoszone na okoliczność nakładów czynionych przez powoda na sporne mieszkanie, gdyż nie mają one znaczenia w sprawie o ustalenie prawa do lokalu mieszkalnego po śmierci głównego najemcy.

Mając powyższe na uwadze, wobec nie stwierdzenia istnienia uzasadnionych podstaw prawnych i faktycznych do stwierdzenia, że powód wstąpił w stosunek najmu mieszkania przy ul. (...) w L. po śmierci głównego najemcy, należało orzec jak w sentencji.

Nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest i to, że prawomocnym wyrokiem z dnia 9 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 506/14, Sąd orzekł eksmisję A. G. z lokalu przy ul. (...) w L.. Przesłanką w sprawie o eksmisję jest ustalenie, że pozwanemu nie przysługuje tytuł prawny do lokalu, który zajmuje. Nie podejmując obrony w tej sprawie A. G. zaniechał dowodzenia, że z mocy prawa wstąpił w stosunek najmu, a co za tym idzie, że przysługuje mu tytuł prawny do tego lokalu. Tym samym nakazując pozwanemu wydanie lokalu Sąd przesądził o braku tytułu prawnego powoda do lokalu, w tym o nieistnieniu podstaw do ustalenia wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa na podstawie art. 691 k.c. Zgodnie z art. 366 k.p.c. zachodzi powoda rzeczy osądzonej, a Sąd rozpoznający sprawę o ustalenie jest związany orzeczeniem eksmisyjnym, co także uzasadniało oddalenie powództwa.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.