

Sygn. akt II Ca 1187/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8.01.2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Beata Stachowiak (spr)

Sędzia SO Monika Kuźnar

Sędzia SO Dorota Stawicka- Moryc

Protokolant: Katarzyna Dudejcz

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. L.

przeciwko Gminie Miasto O.– (...) w O.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Oleśnicy

z dnia 18 czerwca 2013r.

sygn. akt I C 499/11

I. oddala apelację;

II. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego;

III. przyznaje od Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Oleśnicy) radcy prawnemu J. K. kwotę 60 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu wraz z należnym podatkiem VAT.

Sygn. akt II Ca 1187/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym orzeczeniem z 18 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo M. L. przeciwko pozwanemu Gminie O.(...) w O. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego .

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

W 1991r. powódka zawarła związek małżeński J. L..

J. L. zajmował wówczas, razem ze swoim bratem L. L. lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...) (obecnie ul. (...)) (...). Obaj wstąpili w stosunek najmu po ich zmarłym ojcu i w dniu 01.03.1987 r. zawarta została z nimi, jako współnajemcami - przez poprzednika prawnego strony pozwanej - umowa najmu przedmiotowego lokalu

składającego się z 2 pokoi o pow. 35,47 m^{((2))}. L. L. nie mieszka w tym lokalu i został wymeldowany 17 lat temu. Powódka na stałe jest zameldowana w spornym lokalu. J. L. nadużywał alkoholu.

W 2004 r. wprowadził do mieszkania bezdomną kobietę alkoholicką – E. M., z którą wspólnie urządzał libacje alkoholowe. Oboje byli podejrzani o to, że w dniu 21.02.2006 r. w tymże mieszkaniu wspólnie i w porozumieniu pobili M. L., powodując u niej obrażenia ciała w postaci urazu głowy, licznych krwiaków twarzy i całego ciała, złuszczenia klatki piersiowej, złamania palca lewej ręki. Dochodzenie w tej sprawie zostało umorzone i zatwierdzone przez Prokuraturę Rejonową w Oleśnicy postanowieniem z dnia 28.04.2006 r. wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa. W mieszkaniu przy ul. (...) dochodziło do różnych awantur. Zdarzało się, że powódka nocowała u sąsiadki E. Z.. W stosunku do mieszkańców lokalu położonego w O. przy ul. (...) podejmowane były przez funkcjonariuszy policji z KPP w O. 3 interwencje, z czego dwie dotyczyły uszkodzenia ciała i wtargnięcia do cudzego mieszkania przez M. L.. Powódka ma problemy zdrowotne związane z psychiką i spożywaniem alkoholu. Korzystała z mieszkania udostępnionego jej przez znajomych. Mąż powódki J. L. złożył do (...) w O. w dniu 23.10.2007 r. oświadczenie, że jego żona M. L. wyprowadziła się z tego mieszkania jakieś pół roku wcześniej, a miejsce jej pobytu nie jest mu znane. Od tego czasu opłaty naliczane były przez (...) w O. za 1 osobę. Podobne oświadczenie J. L. złożył w dniu 03.02.2011 r. J. L. zmarł w dniu 01.10.2011 r. Wcześniej, bo w połowie września 2011 r. w tym mieszkaniu zmarła E. M.. Powódka po śmierci byłego męża, pismami z dnia 17.10.2011R. i 27.10.2011 r. wystąpiła do Dyrektora (...) w O. o zawarcie z nią umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy

ul. (...). W pismach tych powódka podała, że nie zamieszkiwała w spornym lokalu od 2 lat i 8 miesięcy. Wcześniej mieszkając tam, wyjeżdżała za granicę. Strona pozwana pismem z dnia 14.11.2011 r. odmówiła wyjaśniania zawarcia z powódką umowy najmu. Strona pozwana wskazywała, iż skoro powódka nie zamieszkiwała w spornym lokalu to z chwilą śmierci najemcy wygasł stosunek najmu, a powódka nie wstąpiła w miejsce najemcy. Odmowa ta poprzedzona była rozmowami administratora z mieszkańcami budynku przy ul (...). Powódka zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) w O. i nie reguluje należności związanych z mieszkaniem. Zadłużenie wg stanu na dzień 23.04.2013 r. wynosiło 5810,46 zł i nie było spłacane przez powódkę .

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Powódka, bowiem sama pismach z października 2011 r. kierowanych do (...) w O. stwierdziła, iż w przedmiotowym lokalu nie zamieszkuje od prawie 3 lat. Nawet bywanie w tym mieszkaniu czy też u sąsiadów nie są tożsame z posiadaniem tam centrum życiowego. Nie potwierdziły tego jednoznacznie zeznania jedyne go świadka E. Z.. Powódka w swoich zeznaniach wskazywała nadto, że znajoma udostępniła jej inne lokum. Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy wskazał, iż przepisy art. 691 § 1– 4 k.c. nie mają zastosowania w razie śmierci jednego ze współnajemców. M. L. wyrażała w swoich pisemnych wyjaśnieniach kierowanych do (...) w O. obawy, iż w mieszkaniu tym może zamieszkać brat zmarłego męża L. L.. Słusznie, bowiem samo wymeldowanie go z tego lokalu przy ul. (...) w O. nie spowodowało automatycznego wygaśnięcia umowy najmu. Sąd Rejonowy wskazał też, iż rozważyć należało, czy w istocie żądanie powódki nie zostało oparte na treści art. 189 k.c. Powódka miała interes prawny wymagany treścią art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu mieszkania położonego w O.

przy ul. (...), skoro powstała taka sytuacja prawna, w której doszło do wątpliwości, czy przysługuje jej przymiot najemcy. Jednakże przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 k.c. w zw. z art. 680 k.c.). Poza sporem było, że powódka, – co potwierdziła w swoich zeznaniach - ani za życia męża, ani po jego śmierci nie wywiązywała się z tego obowiązku i nie regulowała należności czynszowych.

Na marginesie należy dodać, iż Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że sam fakt braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zstępne go najemcy nie może zaś stanowić dostatecznego uzasadnienia dla ograniczania uprawnień właściciela lokalu. Zasady współżycia społecznego przewidziane treścią art. 5 k.c. nie mogą być samoistną podstawą roszczenia.

Orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 102 k.p.c. uwzględniając charakter sprawy i trudną sytuację życiową powódki.

Na powyższe rozstrzygnięcie apelację złożyła powódka zaskarżając wyrok w punkcie I.

Apelująca zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła ;

- naruszenie przepisów prawa materialnego oraz przepisów postępowania, a mianowicie art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 691§1 k.c. przez niewłaściwą i dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego prowadzącą do uznania, że powódka nie zamieszkiwała stale w lokalu mieszkalnym w O. przy ul. (...), podczas gdy powyższy lokal mieszkalny stanowił niezmiennie centrum jej życiowych spraw i interesów; art. 233§ 1 k.p.c. poprzez dowolną i wadliwą ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia okoliczności nieistotne w rozpoznanej sprawie przy pominięciu okoliczności istotnych dla jej rozstrzygnięcia wskazujących na zamieszkiwanie powódki w przedmiotowym lokalu z zamiarem stałego pobytu.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył ,co następuje:

Apelacja, jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Rejonowy w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjął za własne. Oceniając zarzuty apelacji wskazać przede wszystkim należy ,iż nie odnoszą się one do zasadniczych motywów rozstrzygnięcia .Sąd Rejonowy ,co prawda poddał ocenie twierdzenia powódki, co do faktu stałego zamieszkiwania w spornym lokalu do chwili śmierci J. L. ,lecz jako główną podstawę oddalenia powództwa wskazał

art. 691 §5 k.c. Z przepisu tego wynika wprost ,że w przypadku, gdy prawo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje więcej niż jednej osobie nie jest możliwe wstąpienie w stosunek najmu przez osobę bliską zmarłego współnajemcy. Śmierć jednego ze współnajemców powoduje wygaśnięcie względem zmarłego stosunku najmu . Wobec jednoznacznej regulacji wynikającej z art.691§ 5 k.c. zbędne było analizowanie spełnienia przez powódkę przesłanki koniecznej dla wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego ,a wynikającej z art.691§2 k.c. Dodać przy tym należy ,iż wobec braku stosownego żądania ze strony powódki i udziału w sprawie L. L. Sąd nie miał możliwości badania czy doszło do wypowiedzenia przez tego współnajemcę stosunku najmu spornego lokalu (art.691§4 zd.2 k.c.) .Mając na uwadze zasadniczą przesłankę oddalenia powództwa Sąd Okręgowy oddalił wniosek dowody zawarty w apelacji, jako niemający istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy .

Wobec powyższego na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak na wstępie.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.