

Sygnatura akt I C 1215/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 18-12-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Aleksandra Sobieska

Protokolant:Maja Zając

po rozpoznaniu w dniu 18-12-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa W. S.

przeciwko G.W.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. ustala, że W. S. wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) w miejsce najemcy tego lokalu, zmarłej w dniu 01 września 2012 roku W. G.;

II. zasądza od G. W.na rzecz W. S.kwotę 817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1215/12

## UZASADNIENIE

Powódka W. S.wystąpiła z powództwem przeciwko pozwanej G. W.wnosząc o ustalenie, że weszła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...)w miejsce po swojej matce W. G.zmarłej 1 września 2012 r. W uzasadnieniu wskazała, iż jej matka była najemcą lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...). Powódka zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu wraz ze swoją matką od roku 1997 tj. od chwili kiedy rozwiodła się ze swoim mężem. Strona pozwana odmówiła powódce potwierdzenia umowy najmu powołując się na przeprowadzony wywiad środowiskowy. Powódka wskazała, iż prawdopodobną przyczyną odmowy są relacje powódki z sąsiadami, z którymi zarówno powódka jak i jej matka nie utrzymywały kontaktu z uwagi na skonfliktowanie. Powódka wskazała jednocześnie, że pracuje w wydawnictwie i jej praca polega na zbieraniu zamówień od licznych firm w Polsce, co wymaga podróży po kraju. Matka powódki razem z powódką złożyły w wniosek o nabycie lokalu w 2007r. Do zwarcia umowy nie doszło gdyż okazało się, że powódki nie stać na pokrycie ceny wykupu. We wniosku wyraźnie zaznaczono, że mieszkania kupi powódka.

W odpowiedzi na pozew pozwana G.W.wniosła o oddalenie powództwa. Strona pozwana podniosła, iż bezspornym jest, iż do dnia 1 września 2012 r. matka powódki – W. G.była najemcą przedmiotowego lokalu. Wobec braku podstaw do ustalenia, że powódka wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym najemcy strona pozwana zawiadomiła powódkę, że nie spełnia warunków z art. 691 k.c. tj. nie zamieszkiwała z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili śmierci. Powyższą okoliczność strona pozwana oparła na przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym. Wskazywana w pozwie okoliczność, iż matka powódki razem z powódką złożyła wniosek o nabycie lokalu na własność w 2007r. jest bez znaczenia, gdyż uprawnioną do wykupu lokalu mogła być tylko najemczyni. Zdaniem strony pozwanej przedmiotowy pozew stanowi próbę pozyskania lokalu z zasobów G., bowiem powódka dużo wcześniej zaspokajała potrzeby mieszkaniowe poza przedmiotowym lokalem, natomiast w przedmiotowym lokalu powódka jedynie bywała, co nie daje podstaw do wstąpienia w najem.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Właścicielem mieszkania przy ul. (...)we W.jest G. W.. Najemcą tego lokalu do chwili śmierci tj. do dnia 1 września 2012 r. była matka powódki – W. G..

(okoliczności bezsporne)

W. S.os urodzenia zamieszkiwała wraz z matką w lokalu mieszkalnym położonym we W.przy ul. (...). Powódka w dniu 23 czerwca 1983 r. zawarła związek małżeński z J. S.. Mąż powódki początkowo mieszkał w K., gdzie pracował na kontrakcie. Powódka odwiedzała go, lecz zamieszkiwała wciąż w P.we W.w mieszkaniu przy ul. (...). W trakcie trwania małżeństwa powódka znalazła pracę w G.. W związku z pracą powódka otrzymała również mieszkanie w G., w którym zamieszkała wspólnie z mężem. Małżeństwo powódki zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem S. W.z dnia 18 września 1991 r. Kilka lat po rozwodzie powódka zamieszkała ze swoją matką w wynajmowanym przez nią lokalu mieszkalnym należącym do zasobów G. W.położonym we W.przy ul. (...).

W przedmiotowym mieszkaniu powódka przebywała rzadko ze względu na charakter swojej pracy, która wymagała częstych wyjazdów służbowych na terenie kraju. Powódka od 2003 r. pracuje w kanadyjskim wydawnictwie (...) Inc. jako konsultant ds. reklamy oraz specjalista ds. sprzedaży. Powódka wykonuje pracę częściowo w Kanadzie (3-5 miesięcy) a częściowo w Polsce (7-9 miesięcy). Wyjazdy powódki nie charakteryzują się żadną stałą długością, ani częstotliwością.

W mieszkaniu przy ul. (...)powódka zajmowała jeden z pokoi – na lewo od wejścia. W pokoju tym znajdowały się rzeczy osobiste powódki - ubrania, kosmetyki, książki, papierosy. W czasie pobytu w P. W. S.zamieszkiwała wraz z matką. Opiekowała się nią, wykonywała czynności domowe. W. G.przed swoją śmiercią chorowała, wymagała pomocy w codziennym funkcjonowaniu. W czasie nieobecności w kraju powódka zapewniała matce opiekę A. W., osoby sprzątającej w budynku. Ponadto W. G.pomagały odwiedzające ją koleżanki.

W. S. nie posiada w kraju innego mieszkania, w którym zatrzymywałaby się w czasie pobytu w Polsce.

### **Dowody:**

- odpis skrócony aktu małżeństwa (k.15)
- zeznania świadka J. B. nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2013r.
- zeznania świadka B. Ś. nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2013r.
- zeznania świadka K. K. nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2013r.
- zeznania świadka W. N. nagranie rozprawy z dnia 15 maja 2013r.
- zeznania świadka H. K. nagranie rozprawy z dnia 6 sierpnia 2013r.
- zeznania świadka A. W. (k.171)
- przesłuchanie powódki W. S. nagranie rozprawy z dnia 6 sierpnia 2013r.;
- pismo (...) Inc. wraz z tłumaczeniem (k.122)

Strona pozwana odmówiła potwierdzenia powódce, iż wstąpiła ona w stosunek najmu lokalu mieszkalnego mieszczącego się we W. przy ul. (...) po zmarłej w dniu 1 września 2012 r. matce W. G., która była najemczynią

przedmiotowego lokalu. Podstawą odmowy był przeprowadzony wywiad środowiskowy, z którego wynikało, iż powódka nie zamieszkiwała stale z matką do chwili jej śmierci.

okoliczność bezsporna

***Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż matka powódki W. G. była najemcą mieszkania przy ul. (...). Spór dotyczył zaś tego, czy powódka spełnia wymogi umożliwiające uznanie, iż wstąpiła ona w najem przedmiotowego lokalu po zmarłej W. G..

Zgodnie z 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. Wyżej wymienione osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Wobec powyższego, aby można było wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy muszą zostać spełnione łącznie dwie przesłanki. Po pierwsze, koniecznym jest przynależność do kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, które są enumeratywnie wymienione przez art. 691, a po drugie należy stale zamieszkiwać z najemcą w najmowanym przez niego lokalu do chwili jego śmierci.

Wstąpienie w/w osób w stosunek najmu następuje z mocy samego prawa, co oznacza, że nie jest konieczne zawarcie nowej umowy najmu pomiędzy sukcesorem a wynajmującym. W sytuacji takiej stosunek najmu nie wygasa lecz przekształca się podmiotowo po stronie najemcy. Między osobą, która wstąpiła w stosunek najmu, a wynajmującym z mocy prawa istnieje stosunek prawny o takiej samej treści jak stosunek, który łączył wynajmującego z dotychczasowym najemcą.

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kluczowe znaczenie miała interpretacja pojęcia stałego zamieszkiwania z najemcą w lokalu. Na temat definiowania tego pojęcia wielokrotnie wypowiadał się Sąd Najwyższy i tak w wyroku z dnia 15.01.1981 r. w sprawie sygn. akt III CRN 314/80 stwierdził, że przesłanka stałego mieszkania z najemcą zawiera w sobie wymaganie, żeby osoba bliska najemcy nie miała innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany przez tę osobę z najemcą stanowił centrum jej spraw życiowych. W kolejnym orzeczeniu z 28.10.1980 r. w sprawie sygn. akt III CRN 230/80 Sąd Najwyższy wskazał, że 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. Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego znajduje również swoje potwierdzenie w nieco nowszym orzecznictwie. W wyroku z dnia 3 lutego 2000 r., I CKN 40/99 Sąd Najwyższy przyjął, iż „stałe zamieszkiwanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza ześrodkowanie przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy, tak by zajmowany przez tę osobę lokal stanowił jej centrum życiowe.” Z kolei w wyroku SN z dnia 20 czerwca 2001 r., I CKN 1179/98 Sąd Najwyższy stwierdził, iż „czasowe - uzasadnione określonymi przyczynami - przebywanie poza miejscem stałego miejsca zamieszkania nie oznacza, by najemca przestał mieszkać w "swoim" lokalu, by zmienić miejsce zamieszkania.” W wyroku z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 1023/99 Sąd Najwyższy podkreślił natomiast, iż „przy dłuższych okresach czasu zamieszkiwania razem zdarzają się sytuacje spowodowane różnymi przyczynami (dłuższy wyjazd, choroba), w których następuje zerwanie więzi faktycznej z lokalem. Jeżeli wtedy najemca lokalu umrze, w następstwie czego dojdzie do wygaśnięcia stosunku najmu, to o spełnieniu wymogu wspólnego zamieszkiwania, jako podstawy do wstąpienia po nim w stosunek najmu przez osobę bliską zdecyduje ocena, czy przerwa we wspólnym zamieszkiwaniu miała charakter przejściowy, czy też oznaczała definitywne opuszczenie lokalu. Ocena konkretnych okoliczności sprawy powinna wówczas zmierzać do odtworzenia zamiaru obu wspólnie zamieszkujących osób, a więc czynnika ze sfery ich świadomości i woli. Jeżeli z poczynionych ustaleń wyniknie, że choćby jedna z tych osób traktowała taką czasową nieobecność w dotychczas zajmowanym lokalu jako przejaw rezygnacji z tego mieszkania,

wówczas należy uznać, że wspólne zamieszkiwanie zostało zerwane, a tym samym nie może być mowy o wstąpieniu w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Jeśli natomiast okaże się, że nieobecność w lokalu miała być w zamierzeniu obu osób przejściowa, roszczenie osoby bliskiej będzie usprawiedliwione.”

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że przesłanki z art. 691 k.c. zostały w przedmiotowej sprawie spełnione. Powódka jest córką pierwotnej najemczyni lokalu, a więc kwalifikuje się do grona osób mogących wejść w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Sąd uznał również, iż powódka była osobą stale zamieszkującą ze zmarłą najemczynią w najmowanym przez nią lokalu przy ul. (...).

Czyniąc ustalenia w tym zakresie Sąd oparł się w głównej mierze na osobowych źródłach dowodowych tj. zeznaniach prezentowanych przez powołanych przez powódkę świadków: J. B., B. Ś., W. N., H. K. samym przesłuchaniu powódki oraz zeznaniach świadka powołanego przez stronę pozwaną A. W..

Świadkowie zgodnie wskazali, że powódka zamieszkiwała w mieszkaniu przy ul. (...) praktycznie przez całe życie, z wyłączeniem okresu, gdy pozostawała w związku małżeńskim, do czasu śmierci swojej matki. W mieszkaniu zajmowała własny pokój – pierwszy do lewej od wejścia. Miała w nim swoje rzeczy osobiste, ubrania, kosmetyki, itp. Powodem nieobecności był charakter pracy wykonywanej w wydawnictwie, która wymaga licznych wyjazdów służbowych zarówno w Polsce jak i do Kanady. Wyjazdy te trwały po kilka miesięcy i nie charakteryzowały się żadną stałą częstotliwością. Pozostałą część roku powódka spędzała jednak w Polsce. Wówczas zamieszkiwała wraz z matką. Powódka nie posiadała przy tym w Polsce żadnego innego mieszkania, w którym mogłaby mieszkać w czasie pobytu w kraju.

Bardzo istotne w sprawie pozostawały zeznania świadka A. W.. Świadek potwierdziła, że powódka była domownikiem w mieszkaniu przy O. 2/2 we W.. Miała tam swoje rzeczy osobiste, swój pokój, ubrania, książki, telewizor, itp. Pomagała powódce w opiece nad matką - sprzątała, robiła zakupy, wzywała pogotowie. Pozostawała w kontakcie z powódką, która przyjeżdżała po jej telefonach. Ponadto świadek zeznała, że W. S. przyjeżdżała do W. co drugi, trzeci miesiąc. Świadek potwierdziła zatem wersję prezentowaną przez powódkę, że jej nieobecności spowodowane były charakterem pracy, a nie opuszczeniem mieszkania na stałe. Powódka miała w mieszkaniu swoje rzeczy osobiste, interesowała się matką i zapewniała jej opiekę podczas swoich nieobecności. W ocenie Sądu zeznania świadka pozostawały w pełni wiarygodne i korespondowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Świadek jest osobą zupełnie obcą i dla powódki i nie miała interesu w zeznawaniu na jej korzyść. Co najistotniejsze świadek nie została powołana przez powódkę, lecz przez stronę pozwaną. Z tego względu wiarygodność takiego świadka pozostaje zwiększona.

Strona pozwana nie przedstawiła natomiast żadnego dowodu, który podważyłby powyższe ustalenia. Jedynie świadek S. B. zeznała kategorycznie, że W. G. mieszkała sama i że nie sądzi, aby mieszkała tam powódka. Równocześnie świadek zeznała jednak, że bardzo rzadko – sporadycznie bywała w matki powódki. Ponadto dodała, że jak bywała w mieszkaniu to były tam ślady obecności jej córki w postaci rzeczy osobistych – ubrania i papierosy oraz widziała powódkę wynoszącą śmieci, czy robiącą zakupy. Świadek podała również, że częściej widywała innych sąsiadów i że od 5 lat ma problemy z poruszaniem się.

Świadek M. P. zeznała natomiast, że powódkę widziała jedynie 2-3 razy w życiu. Dodała, że z W. G. utrzymywała jedynie kontakty typu „dzień dobry” i że sąsiadka nie mówiła kto z nią mieszka, czy kto się opiekuje. Podała również, że nie utrzymuje kontaktów z sąsiadami.

Świadek T. K. zeznała natomiast, że często widywała powódkę. Świadek nie potrafiła także w istocie stwierdzić, czy W. S. mieszkała w spornym mieszkaniu i opiekowała się matką. Dodała także, że odkąd przeszła w 2011r. na emeryturę praktycznie przez cały dzień nie przebywa w miejscu swojego zamieszkania, ponieważ opiekuje się wnukiem i często wyjeżdża w (...) - (...) do prawnika.

Biorąc pod uwagę spójne zeznania świadków powołanych przez powódkę oraz świadka A. W., Sąd stanął na stanowisku, że nie może oprzeć rozstrzygnięcia na twierdzeniach strony pozwanej dokonanych w toku wywiadu

środowiskowego. Musiałoby to się bowiem wiązać z przyznaniem prymatu zeznań osób pozostających sąsiadami W. G. i W. S. nad osobami, które utrzymywały z nimi realne kontakty. Przy czym świadkowie podkreślili, że w istocie nie utrzymywali, ani z powódką ani jej matką bliskich relacji, jedynie sąsiedzkie. Zwrócili również uwagę bądź to swój brak zainteresowania sprawami sąsiadów lub też swoje własne częste nieobecności w miejscu zamieszkania. Skoro świadkowie nie utrzymują bliskich relacji z żadnymi z sąsiadów, nie może budzić wątpliwości, przy częstych wyjazdach powódki, że widywali ją jedynie sporadycznie. Równocześnie materiał ten potwierdził, że w mieszkaniu znajdowały się rzeczy osobiste powódki, czy też, że powódka wykonywała prace typowe dla domowników np. wynoszenie śmieci. Ciężko uznać, że powódka trzymałaby w mieszkaniu matki swoje rzeczy osobiste takie jak ubrania, czy kosmetyki, gdyby jedynie sporadycznie odwiedzała matkę.

Sąd przyjął, iż niedopuszczalnym byłoby uznanie, iż ze względu na częstą nieobecność powódki w domu spowodowaną charakterem jej pracy, powódka nie zamieszkiwała stale ze swoją matką w przedmiotowym lokalu. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności zeznania świadków i powódki jednoznacznie wykazał, iż pomimo wyjazdowego charakteru pracy centrum życiowym powódki pozostawało mieszkanie przy ul. (...) we W.. Powódka nie posiadała żadnego innego lokalu mieszkalnego i powracając z wyjazdów służbowych zawsze powracała do przedmiotowego mieszkania.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Sąd uznał, iż powódka miała interes prawny we wniesieniu powództwa o ustalenie, iż wstąpiła ona w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłej matce, albowiem spełniła ona przesłanki konieczne do uznania, że wskutek śmierci dotychczasowej najemczynie nastąpiło skuteczne przekształcenie po stronie najemcy na podstawie art. 691 k.c., a strona pozwana odmawiała uznania jej prawa.

Wobec powyższego, na podstawie art. 691 k.c. w związku z art. 189 k.p.c. Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji.

Podstawą orzeczenia o kosztach był art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powódka poniosła w niniejszej sprawie koszty w wysokości 817 zł, w tym 200 zł tytułem opłaty od pozwu, 600 zł tytułem honorarium reprezentującego ją adwokata (§6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) oraz 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa