

Sygn. akt I C 384/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2017 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Ż. C.

przeciwko Miastu Ł.--Zarządowi Lokali Miejskich w Ł.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego

1) ustala, że Ż. C. wstąpiła w nawiązany z Miastem Ł. stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w miejsce jej matki S. C. zmarłej w dniu 25 lutego 2017 r.;

2) zasądza od Miasta Ł.--Zarządu Lokali Miejskich w Ł. na rzecz Ż. C. kwotę 917 (dziewięćset siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 384/17

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 2 maja 2017 r. skierowanym przeciwko Zarządowi Lokali Miejskich w Ł. powódka Ż. C. wniosła o ustalenie, że wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w miejsce jej matki S. C. zmarłej w dniu 25 lutego 2017 r. w Ł.. Powódka podała, że zamieszkiwała w lokalu razem z matką do dnia jej śmierci. /pозew- k. 2-3/

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu podnosząc jednocześnie, że Sąd winien odrzucić pozew skierowany przeciwko Zarządowi Lokali Miejskich w związku z brakiem zdolności sądowej pozwanego. Pozwany zakwestionował twierdzenia powódki wskazując, że powódka zamieszkiwała na terenie innej nieruchomości, a najemczyni lokalu wskazywała, iż w lokalu zamieszkuje sama. /odpowiedź na pozew- k. 17-18/

Na rozprawie w dniu 3 października 2017 r. Sąd postanowił oddalić podniesiony przez pozwanego zarzut braku zdolności sądowej pozwanego i nie wstrzymać dalszego rozpoznania sprawy. Sąd uznał, że pozwanym w sprawie jest w istocie Miasto Ł.--Zarząd Lokali Miejskich w Ł.. Postanowienie jest prawomocne. /postanowienie- k. 28/

W dalszym toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił:

Matka powódki S. C. od 2005 r. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Umowa najmu została zawarta z Miastem Ł. w dniu 3 października 2005 r. Lokal znajduje się na II piętrze budynku i składa się z przedpokoju, pokoju, łazienki oraz aneksu kuchennego.

S. C. od lat cierpiała na liczne poważne schorzenia, w tym chorobę wieńcową, astmę, nadczynność tarczycy, cukrzycę, a także nowotwór piersi i płuc. W przebiegu choroby S. C. była kilkakrotnie hospitalizowana, a w okresie pobytu w mieszkaniu miały miejsce przypadki jej zasłabnięć. Z uwagi na swój stan S. C. potrzebowała pomocy, którą świadczyła jej powódka. Pomoc ta polegała m.in. na robieniu zakupów dla matki, przygotowywaniu posiłków i asystowaniu w dojazdach na wizyty lekarskie. Powódka początkowo spędzała z matką tylko noce, a 3 lata temu zamieszkała z nią i zameldowała się w spornym lokalu. /bezsporne; zeznania G. M.- k. 30-32; zeznania A. C.- k. 42-43; przesłuchanie powódki- k. 32 w zw. z k. 45-47; dokumentacja medyczna- k. 35-37/

Powódka pozostaje w związku faktycznym z G. M., z którym ma troje małoletnich dzieci: J. (ur. w (...) r.), M. (ur. w (...) r.) i A. (ur. w (...) r.). Początkowo dzieci powódki często przebywały w mieszkaniu babci, jednakże w związku z jej chorobą, podejrzeniem gruźlicy płuc oraz atakami duszności i kaszlu nie mogły u niej nocować. Dzieci zaczęły spędzać większość czasu w domu przy ul. (...), gdzie zamieszkuje ich ojciec G. M.. Dom ten nie jest przystosowany do zamieszkania w okresie jesienno-zimowym, ponieważ jest ogrzewany jedynie piecykiem gazowym. Z tej przyczyny w okresie ochłodeń dzieci powódki przebywały w lokalu babci przy ul. (...) wyposażonym w instalację c.o. i dostęp do ciepłej wody. Dzieci powódki zostały również zameldowane w lokalu przy ul. (...). W lokalu do spania służą wersalka i rozkładany fotel. Stół i ława znajdujące się w pokoju służyły starszym dzieciom do odrabiania prac domowych. /bezsporne; zeznania G. M.- k. 30-32; zeznania A. C.- k. 42-43; przesłuchanie powódki- k. 32 w zw. z k. 45-47; odpisy aktów urodzenia- k. 38-40/

Pomimo to S. C. nie wskazała pozwanemu córki, ani wnuków jako osób współzamieszkujących w lokalu celem obniżenia opłat eksploatacyjnych związanych z wywozem śmieci naliczanych według stawek dla odpadów niesegregowanych. Powódka i G. M. zdecydowali, że wobec tego ich dzieci będą uwzględniane w ramach wyliczenia opłat za wywóz śmieci z domu przy ul. (...), gdzie faktycznie przebywały poza okresami większych ochłodeń. Jeżeli chodzi o opłaty z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków, S. C. nie wykazywała, że w lokalu mieszka więcej niż jedna osoba, ponieważ w tym zakresie zawsze odnotowywano nadpłaty należności. Na kroki podejmowane w tym zakresie przez S. C. powódka nie miała wpływu.

S. C. utrzymywała się emerytury w kwocie około 720 zł miesięcznie. Ponieważ miała trudności z terminowym regulowaniem czynszu najmu, wnioskiem z dnia 7 stycznia 2016 r. zwróciła się do Administracji Zasobów Komunalnych Ł. o odroczenie terminu zapłaty albo rozłożenie zaległości na raty. We wniosku podała, że jest osobą schorowaną, która często przebywa w szpitalu. Powołała się również na swoje kłopoty rodzinne zobowiązując się uiszczać czynsz systematycznie. /bezsporne; kopia wniosku i oświadczenia- k. 19-23; zeznania G. M.- k. 30-32; przesłuchanie powódki- k. 32 w zw. z k. 45-47/

S. C. zmarła w czasie pobytu w szpitalu w dniu 25 lutego 2017 r. /bezsporne; zeznania G. M.- k. 30; karta informacyjna- k. 35-37/

Po śmierci matki powódka zwróciła się do pozwanego o uregulowanie tytułu prawnego do lokalu.

W piśmie z dnia 3 kwietnia 2017 r. pozwany stwierdził brak możliwości przyznania powódce tytułu prawnego do lokalu. Pozwany poinformował, że analiza karty lokalu wykazała, iż co najmniej od 2013 r. najemca zamieszkiwał sam w lokalu, a opłaty były wnoszone za 1 osobę. /bezsporne; odpis pisma- k. 8/

Powódka aktualnie nadal korzysta ze spornego lokalu i reguluje opłaty za korzystanie z niego. W lokalu etapowo (w miarę możliwości finansowych powódki) przeprowadzany jest remont, ponieważ powódka planuje zamieszkać w nim razem z dziećmi.

Powódka odbywa staż w Urzędzie Marszałkowskim uzyskując wynagrodzenie w kwocie około 900 zł, otrzymuje również zasiłki na rzecz dzieci oraz świadczenie wychowawcze (tzw. świadczenie 500+). Powódka na rozprawie zadeklarowała, że w razie ustalenia, iż wstąpiła w stosunek najmu podejmie kroki mające na celu ustalenie opłat z uwzględnieniem liczby osób faktycznie przebywających w lokalu. /zeznania G. M.- k. 30-32; zeznania A. W.- k. 45; przesłuchanie powódki- k. 32 w zw. z k. 45-47/

Dokonując rekonstrukcji stanu faktycznego Sąd pominął zeznania (...) (k. 43-45) w zakresie, w jakim dotyczyły relacji nt. przebywania powódki w spornym lokalu do dnia śmierci matki. Świadek zeznał, że w dniu 18 listopada 2016 r. przeprowadził kontrolę w spornym lokalu i nie stwierdził, aby poza S. C. przebywał w nim ktoś jeszcze. Świadek wskazał, że sporządził protokół z przebiegu czynności, który jednak nie został złożony przez pozwanego do akt sprawy. Świadek potwierdził, co nie było w tej sprawie sporne, że opłaty za lokal były naliczane z uwzględnieniem tylko 1 lokatora. Nie jest to jednak równoznaczne ze stwierdzeniem, iż w lokalu nie zamieszkiwało więcej osób. Świadek zeznał dalej, że lokal położony jest na III piętrze, choć faktycznie znajduje się na II piętrze budynku. Świadek miał również przeprowadzić w tej sprawie wywiad środowiskowy nie potrafiąc jednak wskazać, który z lokatorów był jego rozmówcą. Wreszcie świadek wskazał, że podobna sytuacja dotyczyła lokalu nr (...) nie potrafiąc ostatecznie jednoznacznie stwierdzić, czy jego ustalenia dotyczyły lokalu nr (...), czy też spornego lokalu nr (...). Zeznania tego świadka nie stanowią więc wiarygodnego dowodu wykluczającego możliwość ustalenia, iż powódka jednak zamieszkiwała z matką do dnia jej śmierci. Warto zauważyć, że jeżeli pozwany byłby w posiadaniu protokołu z kontroli lokalu i ewentualnie także protokołu wywiadu środowiskowego, dokumenty te zostałyby złożone do akt sprawy podobnie jak oświadczenie i wnioski w sprawie rozłożenia na raty zaległości czynszowych i eksploatacyjnych (k. 19-23). Fakt, że dokumentów tych nie złożono jako dowodów w sprawie także podważa wiarygodność zeznań świadka.

Sąd pominął oświadczenie podpisane przez lokatorów budynku przy ul. (...) (k. 7) z uwagi na brak możliwości weryfikacji prawdziwości i daty złożenia ich podpisów, jak również okresu, którego dotyczyło stwierdzenie, że powódka zamieszkiwała w lokalu nr (...). Jednocześnie Sąd uznał, że tezy powódki zostały udowodnione innymi środkami dowodowymi, tj. zeznaniami świadków i w drodze przesłuchania powódki.

Sąd zważył:

Powództwo okazało się uzasadnione w całości, przy czym wyjaśnić należy, że roszczenie wynikające z art. 691 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. obejmuje ściśle ustalenie wstąpienia w stosunek najmu przez osobę uprawnioną, a nie ustalenie istnienia umowy najmu, która jest tylko źródłem stosunku prawnego wynikającego z najmu.

Zgodnie z art. 691 § 1 i 2 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, jeżeli osoby te stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Powyższy przepis formułuje dwie przesłanki, których kumulatywne spełnienie jest warunkiem wstąpienia w prawa i obowiązki zmarłego najemcy. Osoba ubiegająca się o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego musi należeć do kręgu osób wymienionych w hipotezie i dyspozycji przepisu oraz musi stale zamieszkiwać z najemcą aż do chwili jego śmierci. Interes prawny obejmujący ustalenie stosunku prawnego wynika z potrzeby zapewnienia uprawnionemu ochrony praw do lokalu (por. uchwała SN z dnia 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96, OSNC z 1997 r., nr 4, poz. 35).

W tej sprawie powódka wykazała kumulatywne spełnienie obu przesłanek wstąpienia w stosunek najmu w miejsce jej zmarłej matki, z którą zamieszkiwała do dnia jej śmierci.

Pozwany nie przedstawił z kolei żadnych kontrdowodów mogących skutecznie podważyć twierdzenia powódki. Należy mieć na uwadze, że oświadczenie najemczyni z dnia 7 stycznia 2016 r. zostało złożone na potrzeby rozpatrzenia jej wniosku o rozłożenie na raty zaległości z tytułu opłat za lokal, a powódka nie miała wpływu na jego treść. Powódka

nie będąc najemcą lokalu nie miała również wpływu na sposób rozliczania opłat za lokal, ani na zakres informacji o liczbie lokatorów przekazywanych przez jej matkę pozwanemu i administratorowi.

Z treści wiarygodnych zeznań świadków G. M. i A. C. oraz zeznań samej powódki wynika jednoznacznie, że w dacie śmierci S. C. i okresie ją poprzedzającym powódka zamieszkiwała razem z matką w spornym lokalu. Oprócz tego, w okresie silnych ochłódzeń w lokalu przebywały także małoletnie dzieci powódki, choć wspólne przebywanie było utrudnione z uwagi na ciężkie choroby ich babci S. C.. Należy podkreślić, że powódka zamierza zamieszkać w lokalu razem z dziećmi i w tym celu przeprowadza jego remont. Powódka uregulowała wszystkie zaległości czynszowe i eksploatacyjne związane z lokalem i na bieżąco uiszcza opłaty naliczone jej za formalnie bezumowne korzystanie z lokalu.

Oznacza to, że sporny lokal stanowi dla powódki miejsce, w którym koncentrowały się i nadal koncentrują jej sprawy życiowe i rodzinne. Powyższe oznacza, że przesłanki wstąpienia w stosunek najmu w miejsce zmarłej osoby bliskiej zostały przez powódkę wykazane.

Na marginesie odnotować należy, że w kontekście ustalonych faktów uwzględnienie roszczenia odpowiada także poczuciu słuszności i sprawiedliwości. Powódka korzystała i nadal zamierza korzystać z lokalu w sposób właściwy i zgodny z jego przeznaczeniem ponosząc z tego tytułu należne opłaty. W razie zaniedbywania przez nią obowiązków najemcy pozwany będzie mógł zainicjować procedurę wypowiedzenia umowy najmu, a w konsekwencji wystąpić o eksmisję powódki ze spornego lokalu.

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 obowiązującego w dacie wszczęcia procesu rozporządzenia MS z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) stosując zasadę odpowiedzialności za jego wynik. Koszty procesu po stronie powódki obejmowały jedynie – z racji zwolnienia powódki od kosztów sądowych – wynagrodzenie pełnomocnika z uwzględnieniem opłaty skarbowej od złożenia pełnomocnictwa w kwocie 917 zł.