

Sygn. akt I C 1359/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: stażysta Paweł Kozera

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa I. R. (1)

przeciwko Miastu Ł.

o ustalenie

1. ustala, że I. R. (1) wstąpiła w nawiązany z Miastem Ł. stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) w miejsce jej matki B. R., zmarłej w dniu 13 kwietnia 2019 roku;
2. zasądza od Miasta Ł. na rzecz I. R. (1) kwotę 1.117 zł (jeden tysiąc sto siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1359/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 września 2019 roku I. R. (1) wystąpiła przeciwko Miastu Ł. o wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) w miejsce jej matki – B. R., która zmarła w dniu 14 kwietnia 2019 roku, a także przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pozew k.4 – 5)

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 października 2019 roku Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa oraz przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że nie zostały wykazane przesłanki z art. 691 k.c., w szczególności stosunek pokrewieństwa między powódką, a najemcą lokalu, a także fakt zaspakajania potrzeb mieszkaniowych przez najemczynię w spornym lokalu w chwili jej śmierci, co wyłącza przesłankę wspólnego zamieszkiwania.

(odpowiedź na pozew k.20)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

B. R. zamieszkiwała w lokalu mieszkalnym numer (...), położonym w Ł. przy ulicy (...), wraz ze swoją matką M. przez większą część swojego życia. Jedynie w okresie małżeństwa przebywała wraz z mężem w jego mieszkaniu na R., przy czym po rozwodzie powróciła do lokalu zajmowanego przez jej matkę. Po śmierci M. R. w 1994 roku B. R. wstąpiła w nawiązany przez jej matkę stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł..

I. R. (1) zamieszkała w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ulicy (...) po rozwiązaniu jej małżeństwa przez rozwód, co miało miejsce około 30 lat temu. Od tego czasu do chwili obecnej lokal ten stanowi jej stałe centrum życiowe i zamieszkania. Początkowo kobieta zamieszkiwała w nim również ze swoim synem, ale przez ostatnich kilkanaście lat wyłącznie i wspólnie z B. R..

(dowód z przesłuchania I. R. (1) k.34 – 35 w zw. z k.39, zeznania świadka P. S. k.36, zeznania świadka A. K. k.37, zeznania świadka H. K. k.37 – 38)

W ostatnich latach przed śmiercią B. R. zaczęła zdradzać coraz poważniejsze objawy choroby Alzheimera. I. R. (1) sprawowała nad nią opiekę, jednakże w miarę upływu czasu, nawet wobec rezygnacji z pracy zarobkowej, nie była w stanie zagwarantować jej należytej pieczy przez całą dobę. Dlatego też na około 3 lata przed śmiercią kobieta została oddana pod opiekę zakładu opiekuńczo – leczniczego w Z.. B. R. przebywała tam na stałe i nie powróciła już do swojego mieszkania przy ulicy (...) z uwagi na brak poprawy jej stanu zdrowia. I. R. (1) była gotowa na powrót matki do lokalu mieszkalnego numer (...), gdzie miała ona przygotowane zarówno miejsce, jak i rzeczy.

(dowód z przesłuchania I. R. (1) k.34 – 35 w zw. z k.39, zeznania świadka P. S. k.36, zeznania świadka A. K. k.37, zeznania świadka H. K. k.37 – 38)

B. R. zmarła w Z. w dniu 13 kwietnia 2019 roku. W chwili jej śmierci w lokalu mieszkalnym numer (...), położonym w Ł. przy ulicy (...) nadal zamieszkiwała jej córka I. R. (2) z domu R..

(odpis skrócony aktu zgonu k.9, odpis skrócony aktu małżeństwa k.32, odpis skrócony aktu urodzenia k.33)

I. R. (1) zwracała się po śmierci swej matki do Miasta Ł. o uznanie jej statusu jako najemcy lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł., przy czym bezskutecznie. Odmowa podyktowana była faktem braku stałego przebywania przez śmiercią w spornym lokalu przez najemczynię tj. B. R..

(dowód z przesłuchania I. R. (1) k.34 – 35 w zw. z k.39, zeznania świadka K. W. k.38, odwołanie k.8, odpowiedź na odwołanie k.10, odpowiedź na wniosek k.11)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności depozycje powoda, zeznania świadków P. S., A. K., H. K. i K. W., złożone dokumenty, których treść nie była kwestionowana na żadnym etapie procesu, jak również akty stanu cywilnego.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Powództwo jako zasadne zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawa materialno prawna zgłoszonego żądania opierała się o treść art. 189 k.p.c. w zw. z art. 691 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 k.c.).

Powyższa norma 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 ochronę praw do lokalu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1996 roku, III CZP 115/96, OSNC z 1997 r. Nr 4, poz. 35).

Przenosząc powyższe na płaszczyznę niniejszej sprawy należy stwierdzić, że powódka wykazała wszystkie wymagane przez ustawodawcę przesłanki do wstąpienia w stosunek najmu spornego lokalu mieszkalnego.

Po pierwsze, niewątpliwym pozostaje w świetle załączonych aktów stanu cywilnego stosunek pokrewieństwa między powódką, a zmarłą najemczynią (relacja matka – córka). Z kolei sam fakt posiadania przez B. R. statusu najemcy lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ulicy (...) aż do chwili jej śmierci potwierdziły depozycje I. R. (3), a okoliczność ta przyznana została również przez stronę pozwaną (odpowiedź na pozew k.20).

Po wtóre, przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe prowadzi do konkluzji, że spełniona została również druga z ustawowych przesłanek w postaci wspólnego zamieszkiwania z najemczynią aż do chwili jej śmierci. Okoliczność ta pozostawała jedyną osią sporu między stronami, a przy tym podstawą braku uznania statusu najemcy lokalu przez powódkę po śmierci jej matki. O ile bezsprzecznym pozostaje fakt, że nie tylko w chwili śmierci (13 kwietnia 2019 roku), ale również w okresie 3 lat poprzedzających zgon najemcy B. R. znajdowała się pod stałą opieką zakładu opiekuńczo – leczniczego z uwagi na jej stan zdrowia, o tyle sam brak fizycznego (formalnego) zajmowania przez nią lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu, nie mógł w realiach niniejszej sprawy skutkować niemożnością domagania się przez powódkę ustalenia wstąpienia w stosunek najmu.

W tym miejscu należy wyraźnie zaznaczyć, że stałe zamieszkiwanie polega na tym, że w zajmowanym lokalu znajduje się centrum życiowe danej osoby (por. K. Pietrzykowski, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. II, art. 691 k.c., Nb 16, s. 521; A. Doliwa, Najem lokali, art. 691 KC, Nb 12, s. 154; P. Rola, Problematyka prawna, s. 14; M. Nazar, Nabycie prawa, s. 169; F. Zoll, Najem lokali, s. 123; G. Matusik, Wstąpienie, s. 18). Trafne i reprezentatywne, również w obecnym stanie prawnym, pozostaje stanowisko, zgodnie z którym przez stałe zamieszkanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu na podstawie art. 691 k.c., 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 6 maja 1980 roku, III CRN 61/80, Lex nr 2709520). Jednocześnie w judykaturze ugruntowany pozostaje pogląd, w myśl którego stałe zamieszkanie z najemcą osoby mu bliskiej oznacza "ześrodkowanie" przez tę osobę całej swej działalności życiowej w lokalu najemcy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 roku, I CKN 90/97, Lex nr 811810, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1981 roku, III CRN 30/81, Lex nr 68). Wreszcie co istotne, nawet zerwanie faktycznych więzi z lokalem uzasadnione chorobą czy dłuższym wyjazdem nie przekreśla stałego zamieszkiwania, należy bowiem badać zamiar strony i podjęte decyzje (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 roku, I CKN 1023/99, Lex nr 53288).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że jedyną przyczyną braku fizycznego zajmowania lokalu w chwili śmierci najemcy przez I. R. (1) i jej matkę pozostawał stan zdrowia B. R.. Brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że opuszczenie mieszkania przez najemczynię stanowiło wyraz jej woli zerwania faktycznych więzi z dotychczasowym centrum życiowym, w którym spędziła wraz z córką ponad 20 lat swojego życia. Rzeczywistą przyczyną tego stanu rzeczy pozostawał postępujący rozwój choroby Alzheimera oraz brak możliwości zapewnienia przez powódkę jej matce należytej opieki gwarantującej codzienne bezpieczeństwo nie tylko B. R., ale także innym mieszkańcom budynku przy ulicy (...) w Ł.. W tak ukształtowanych okolicznościach trudno przyjąć, aby doszło do zamierzonego przez obie strony (najemczynię i jej córkę) zerwania wspólnego zamieszkiwania w jednym centrum życiowym z uwagi na ich świadomy wybór. Tym samym konieczność umieszczenia matki w specjalistycznym ośrodku opiekuńczym z obiektywnych przyczyn zdrowotnych w okresie około 3 lat przed śmiercią nie mogła przekreślać utożsamiania lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł. jako wspólnego centrum życiowego zarówno najemczyni (B. R.), jak i jej córki (I. R. (1)). Z tych też względów Sąd nie podzielił stanowiska procesowej strony pozwanej, które sprowadzało się wyłącznie do literalnego odczytania treści normy art. 691 § 2 k.c. (stałe wspólne zamieszkiwanie) bez próby jej oceny poprzez szersze odwołanie się do okoliczności faktycznych niniejszej sprawy.

W świetle powyższych rozważań Sąd uznał, że powódka wykazała przesłanki objęte dyspozycją art. 691 § 1 i 2 k.c., co w pełni uprawniało ją do żądania ustalenia wstąpienia w stosunek najmu po zmarłej matce na drodze postępowania sądowego.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik (art. 98 k.p.c.). I. R. (1) poniosła koszty w łącznej wysokości 1.117 złotych (200 złotych tytułem opłaty od pozwu – art. 27 pkt 12 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, 900 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego - § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa) i w takiej też kwocie przyznane one zostały na rzecz powódki.