

Sygn. akt III C 894/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Dagmara Kowalczyk - Wrzodak

Protokolant: sekr. sąd. Aleksandra Wrońska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa I. B.

przeciwko Miastu Ł.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

1. ustala, że I. B. z d. G. wstąpiła w stosunek najmu (...) położonego w Ł. przy (...), należącego do zasobów Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł.;
2. zasądza od Miasta Ł. na rzecz I. B. kwotę 247,00 (dwieście czterdzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 września 2015 roku, skierowanym przeciwko Miastu Ł. – Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł., powódka I. B. wniosła o ustalenie, iż wstąpiła w stosunek najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) 33, należącego do zasobów Administracji Zasobów Komunalnych Ł. po zmarłym w dniu (...) r. najemcy, swoim ojcu Z. G. (1) (pozew - k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 listopada 2015 roku strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew - k. 16-17).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w Ł. przy (...) na podstawie stosunku najmu zamieszkiwali rodzice powódki I. B., K. i Z. małżonkowie G.. Lokal ten o powierzchni użytkowej 46,35 m², w tym powierzchni mieszkalnej (...) m², składał się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju i wc. W lokalu tym wraz z rodzicami od dzieciństwa zamieszkiwała również powódka.

W 2003 roku I. B. zawarła związek małżeński z R. B. i wówczas wyprowadziła się z mieszkania rodziców i zamieszkała wraz z mężem w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) 5b w Ł., o powierzchni 40 m kw, składającym się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki.

Po wyprowadzce od rodziców powódka często bywała w lokalu zajmowanym przez rodziców, odwiedzała ich minimum raz w tygodniu, z czasem coraz częściej. Było to związane m. in. ze stanem zdrowia i wiekiem jej rodziców, którym

często świadczyła pomoc np. w sprzątaniu, robieniu zakupów (zeznania świadka M. S. – k. 350dw-36; zeznania powódki – k. 44 w zw. z informacyjnym wysłuchaniem – k. 34-35).

I. B. i R. B. mieli dwójkę dzieci Z. i J.. Z czasem stosunki pomiędzy powódką i jej mężem zaczęły się psuć, na tle kontaktów małżonków z rodzicami każdego z nich. Między małżonkami dochodziło do spięć. W efekcie, na przełomie 2010 r. i 2011 r. powódką wraz z dziećmi wyprowadziła się z lokalu przy ul. (...) i na powrót zamieszkała z dziećmi u swoich rodziców w lokalu przy (...) w Ł..

Kiedy w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. zamieszkała powódka z dziećmi, rodzice powódki zajęli pierwszy z dwóch pokoi, przejściowy, zaś powódka z dziećmi znajdujący się za nim drugi pokój. Mimo zamieszkania wraz z rodzicami, I. B., jak i jej dzieci wciąż zameldowani byli w lokalu przy ul. (...), w którym nadal zamieszkiwał R. B.. Powódka ustaliła z rodzicami, iż co miesiąc będzie przekazywać im pewną kwotę pieniężną tytułem partycypacji w kosztach utrzymania mieszkania i kwotę tę przekazywała (zeznania świadka M. S. – k. 350dw-36; zeznania świadka J. K. – k. 36-360dw; zeznania świadka E. W. – k. 37; zeznania świadka B. T. – k. 360dw; zeznania powódki – k. 44 w zw. z informacyjnym wysłuchaniem – k. 34-35).

Po wyprowadzce od męża powódka poinformowała telefonicznie swoją kuzynkę J. K., aby od tej pory chcąc odwiedzić powódkę i jej dzieci przychodziła do mieszkania rodziców powódki, a nie na ul. (...). Przed tą rozmową J. K. odwiedzała powódkę w mieszkaniu przy ul. (...). J. K. dobrze zapamiętała tę rozmowę, gdyż rozstanie powódki z mężem, jak i ta rozmowa miały miejsce kilka miesięcy po śmierci narzeczonego J. K., który zmarł w 2010 r. Od tego czasu J. K. odwiedzała swoją kuzynkę i jej dzieci w mieszkaniu przy (...). Czasami były to wizyty niezapowiedziane. I. B. podczas tych wizyt zachowywała się jak domownik lokalu nr (...), przygotowywała poczęstunek dla gościa, w lokalu znajdowały się rzeczy powódki i jej dzieci. Zdarzało się, że bywając u kuzynki przy ul. (...) widywała w tym mieszkaniu męża powódki, który odwiedzał dzieci (zeznania świadka J. K. – k. 36-360dw).

W dniu 9 czerwca 2010 r. pomiędzy Administracją (...) Ł. (...) działającą w imieniu Miasta Ł. a K. G. i Z. G. (1) została spisana umowa o najem przedmiotowego lokalu mieszkalnego, na czas nieokreślony (okoliczność bezsporna, odpis umowy - k. 20 - 22).

Po spisaniu umowy najmu w przedmiotowym lokalu nadal zamieszkiwali małżonkowie G. wraz z córką i jej dziećmi. Opłaty za lokal uiszczane były jednak jedynie od 2 osób. Tymczasem mąż powódki opłaty za lokal przy ul. (...) nadal uiszczal od 4 osób.

Od ok. 6 lat powódka była widywana wraz z dziećmi przez mieszkańców kamienicy przy ul. (...) w Ł. bardzo często i uważana za stałą mieszkankę tej kamienicy. Tak jest do chwili obecnej. Sąsiedzi lokalu nr (...) widywali powódkę z podwórza kamienicy, jak i z okien swoich mieszkań, jak rano wyprowadza dzieci do szkoły, jak popołudniami wraz z dziećmi do mieszkania, jak wyrzuca śmieci, będąc ubrana w piżamę, widują powódkę również przez okna mieszkania nr (...) jak np. zasłania wieczorem zasłony w oknach, czy przygotowuje posiłki (zeznania świadka M. S. – k. 350dw-36; zeznania świadka E. W. – k. 37; zeznania świadka B. T. – k. 360dw; zeznania świadka J. S. – k. 37-370dw).

Mąż powódki również był widywany przez niektórych mieszkańców kamienicy, jednak nie tak często jak powódka i jej dzieci. Mąż powódki przychodził do lokalu nr (...) jedynie celem zobaczenia się z dziećmi. Powódka utrzymuje kontakty z mężem jedynie w sprawach dotyczących dzieci (zeznania świadka B. T. – k. 360dw; zeznania powódki – k. 44 w zw. z informacyjnym wysłuchaniem – k. 34-35).

Stan zdrowotny ojca powódki pogorszył się w 2007 r., tracił pole widzenia, miał zawroty głowy, tracił równowagę. Od ok. 2012 r. wymagał pomocy i asekuracji innej osoby przy wyjściu z mieszkania. Matka powódki w tym czasie pobierała emeryturę, ale dodatkowo pracowała jako szwaczka.

W 2014 r. powódka zawarła umowę abonencką z (...) Sp. z o.o. w Ł. dotycząca dostępu do telewizji kablowej w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. i uiszczala opłaty za telewizję kablową w 2014 r. i 2015 r. roku (umowa – k. 12; dowody wpłat – k. 7-11).

Zamieszkując w lokalu przy ul. (...) w Ł. dzieci powódki uczęszczały do szkoły przy ul. (...) w Ł..

W początkowym okresie po wyprowadzce od męża powódka liczyła na poprawę stosunków małżeńskich, rozważała również wyjazd w celach zarobkowych poza granice Polski. Ostatecznie, nie chcąc zostawiać dzieci samych zrezygnowała z wyjazdu za granicę. Po kilku latach zaczęła myśleć o prawnym usankcjonowaniu rozkładu pożycia małżeńskiego, jednak zbiegło się to z chorobą i śmiercią jej matki, która zmarła w (...)r., wobec której to okoliczności powódka nadal nie uregulowała prawnie faktycznej separacji z mężem (zeznania powódki – k. 44 w zw. z informacyjnym wysłuchaniem – k. 34-35).

Po śmierci matki, pod koniec stycznia 2015 r., powódka wraz z ojcem udali się do Administracji lokalu nr (...) celem zgłoszenia śmierci K. G.. Dowiedzieli się wówczas o zmianie osoby administratorki ich kamienicy. Pytali o możliwość zameldowania I. B. w lokalu nr (...). Administratorka poinformowała ich o konieczności załatwienia tej kwestii w Urzędzie oraz że zameldowanie musi zgłosić główny najemca. Po kilku dniach ojciec powódki podpisał aneks do umowy najmu lokalu nr (...) z dnia 9 czerwca 2010 r., mocą którego strony umowy zmieniły zapis umowy dotyczący osoby najemcy poprzez określenie, iż najemcami nie są K. i Z. G. (1), a jedynie Z. G. (1). Powódka nie była obecna przy podpisywaniu aneksu (aneks – k. 23; zeznania powódki – k. 44 w zw. z informacyjnym wysłuchaniem – k. 34-35).

Po śmierci matki powódka rozmawiała z ojcem na temat zameldowania powódki i jej dzieci w lokalu nr (...). Z. G. (1) po śmierci żony odsunął się jednak od powódki i jej dzieci. Powódka sama nie mogła zaś dokonać zmiany meldunku. Stan zdrowia ojca powódki zaczął się pogarszać pod koniec lutego 2015 r. Powódka nadal wraz z dziećmi i ojcem zamieszkiwała w lokalu nr (...). W dniu (...) r. ojciec powódki zmarł.

Po śmierci ojca powódka chcąc uregulować swój tytuł prawny do lokalu nr (...) zgłosiła się do Administracji. Tam uzyskała informację, iż nie może mieć tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego, aby uzyskać przydział lokalu nr (...). Wówczas w sierpniu 2015 r. powódka wymeldowała siebie i dzieci spod adresu lokalu przy ul. (...) w Ł. i nie dokonała innego meldunku.

Powódka wraz z dziećmi nadal zamieszkuje w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. (zeznania powódki – k. 44 w zw. z informacyjnym wysłuchaniem – k. 34-35).

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny materiału dowodowego:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów w postaci dokumentów prywatnych załączonych do akt sprawy w odpisach nie zakwestionowanych przez strony postępowania, a których treść i autentyczność nie budziły żadnych wątpliwości oraz na podstawie zeznań powódki i świadków.

W oparciu o wzajemnie zgodne i spójne zeznania świadków i powódki Sąd ustalił, iż od przełomu 2010 r. i 2011 r. aż do śmierci Z. G. (1) powódka wraz ze swoimi dziećmi nieprzerwanie zamieszkiwała w lokalu nr (...). Sama powódka niewątpliwie zainteresowana była rozstrzygnięciem niniejszej sprawy, co potencjalnie mogłoby rzutować na wiarygodność jej zeznań. Tym samym zeznania powódki wymagały wnikliwej oceny. Dokonując tej oceny Sąd zważył, iż zeznania powódki w pełni korespondują z zeznaniami przesłuchanych świadków, z których tylko J. K. jest z powódką spokrewniona. Pozostałe przesłuchane osoby są osobami dla powódki obcymi, sąsiadkami i nie ujawniły się żadne okoliczności w oparciu o które można by kwestionować ich wiarygodność. Wszystkie przesłuchane osoby zgodnie zeznały, iż w okresie ostatnich 6 lat powódka zamieszkiwała wraz z rodzicami. Jakkolwiek powódka także po wyprowadzce od rodziców w 2003 r. często bywała w ich mieszkaniu, to jednak od czasu, gdy wyprowadziła się od męża w lokalu nr (...) zamieszkała na stałe, jak domownik. Od tego czasu była widywana na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. o różnych porach dnia, w tym w późnych godzinach wieczornych i w godzinach rannych. Była widywana przez sąsiadki jak ubrana w piżamę wyrzuca śmieci, jak rano odprowadza dzieci do szkoły. W lokalu nr (...) miała rzeczy swoje i dzieci, wraz z którymi zajmowała jeden z dwóch pokoi znajdujących się w mieszkaniu nr (...). Jak wynika z zeznań świadka J. K. w lokalu nr (...) powódka przyjmowała swoich gości, w tym wcześniej niezapowiedzianych, przygotowywała dla

nich poczęstunek, zachowywała się jak domownik. Okoliczności te jasno świadczą o stałym zamieszkiwaniu powódki z rodzicami, a po śmierci matki powódki z ojcem.

Niewątpliwie w sprawie ujawniły się również takie okoliczności, które mogły budzić wątpliwość co do faktycznego zamieszkiwania powódki w lokalu nr (...). Należy tu wymienić fakt, iż do sierpnia 2015 r. powódka wraz z dziećmi była zameldowana w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w Ł., w którym mieszka mąż powódki, wymeldowania dokonała zaś dopiero po śmierci swojego ojca starając się o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu nr (...). Mąż powódki przez cały ten czas uiszczal opłaty czynszowe za lokal przy ul. (...) liczone od 4 osób, zaś zamieszkiwanie powódki i jej dzieci w lokalu nr (...) nie zostało zgłoszone administracji. Dzieci powódki uczęszczały do szkoły mieszczącej się przy ul. (...) w Ł.. Okoliczności te nie są jednak tego rodzaju, aby automatycznie wykluczały stałe zamieszkiwanie powódki w lokalu nr (...) począwszy od przełomu 2010 r. i 2011 r. lub, aby na ich podstawie podważać wiarygodność zeznań przesłuchanych osób. Okoliczność pozostawania przez powódkę w separacji faktycznej z mężem od roku 2010 r. w sposób przekonywujący została wykazana zeznaniami powódki, ale przede wszystkim świadka J. K., która w sposób logiczny i przekonywujący podała od kiedy powódka nie mieszka z mężem i skąd świadek ma taką wiedzę. Wyjaśniła również, iż wyprowadzka powódki od męża zbiegła się czasowo ze zgonem narzeczonego świadka, stąd pamięć świadka o czasie tego zdarzenia. Okoliczność braku rozwodu czy też separacji prawnej pomiędzy małżonkami powódka wyjaśniła w sposób szczerzy i logiczny, wskazując iż przez pewien czas liczyła na poprawę stosunków małżeńskich, zaś kiedy dojrzała do myśli o prawnym uregulowaniu sytuacji faktycznego rozkładu pożycia małżeńskiego doszło do śmierci jej matki, a w krótkim okresie po tym zdarzeniu, do śmierci ojca powódki. Meldunek powódki pod określonym adresem, z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy nie ma decydującego znaczenia. Sama zaś okoliczność nie dokonywania meldunku po adresie faktycznego miejsca pobytu nie jest rzadkością, szczególnie w ostatnim okresie czasu. Również uczęszczanie przez dzieci powódki do szkoły przy ul. (...), a zatem w pobliżu miejsca zamieszkania ich ojca, a męża powódki, nie podważa wiarygodności zeznań powódki, jeśli się weźmie pod uwagę, iż odległość pomiędzy położeniem lokalu nr (...) a ul (...) nie jest znaczna.

Czyniąc ustalenia faktyczne Sąd pominął pisemne oświadczenie złożone przez J. S., którym oświadczyła, że w lokalu nr (...) zamieszkiwali jedynie małżonkowie G., a po śmierci żony jedynie Z. G. (1), zaś córka odwiedzała ojca. J. S. przesłuchana w charakterze świadka zeznała, iż powódka zamieszkiwała w lokalu nr (...), że świadek cały czas widywała powódkę na nieruchomości przy ul. (...), także wówczas gdy żyli jej rodzice. Wyjaśniła również w jakich okolicznościach doszło do sporządzenia owego oświadczenia, podając, iż od ok. półtora roku choruje, stwierdzono u niej tętniaka mózgu, przeszła operację i obecnie wymaga opieki osób trzecich, z uwagi na stan zdrowia niektórych spraw nie powinna załatwiać samodzielnie. Okoliczność choroby świadka, trudności z jakimi świadek artykułowała swoje wypowiedzi była wyraźnie widoczna w czasie przesłuchania świadka na rozprawie w dniu 5 lutego 2016 r. Tymczasem wspomniane pisemne oświadczenie zostało odebrane od świadka w sierpniu 2015 r., wkrótce po operacji, jaką przeszła J. S.. Treść oświadczenia została podyktowana świadkowi przez administratorkę nieruchomości przy ul. (...) w Ł., a było to związane ze staraniami J. S. o zamianę jej mieszkania na inne, o lepszym standardzie, z uwagi na jej stan zdrowia. Świadek nie zrozumiała do końca sensu podyktowanego jej oświadczenia, ani czemu ma ono służyć.

Sąd Rejonowy zauważył, co następuje:

Powództwo jako zasadne podlegało uwzględnieniu.

Zgodnie z treścią przepisu art. 691 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym na datę śmierci Z. G. (2), to jest (...) r., 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. Zgodnie wymienione wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Przechodząc do oceny poszczególnych przesłanek wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, należy stwierdzić, iż powódka I. B. wchodzi w krąg osób wstępujących po zmarłym najemcy w stosunek najmu, jako córka zmarłego najemcy, co jest okolicznością bezsporną.

Powódka spełnia również drugą konieczną przesłankę wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, mianowicie stale zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu z najemcą (ojcem) do chwili jego śmierci. Okoliczność ta - zdaniem Sądu - została wykazana w sposób nie budzący żadnych wątpliwości treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a powtarzanie w całości wyżej przytoczonych w tym zakresie rozważań jest bezprzedmiotowe. Można jedynie podkreślić z całą stanowczością, iż powódka od czasu faktycznej separacji z mężem, co nastąpiło na przełomie 2010 r. i 2011 r. wyprowadziła się z lokalu zajmowanego wraz z mężem przy ul. (...) w Ł. i wraz z dziećmi zamieszkała ze swoimi rodzicami w lokalu nr (...). Od tej pory w lokalu tym zamieszkiwała nieprzerwanie i lokal ten stanowił jej centrum życiowe. Przez mieszkańców kamienicy przy ul. (...) w Ł. jest dobrze znana i traktowana, jak sąsiadka i stała mieszkanka tej kamienicy. Wraz z powódką nadal zamieszkują jej dzieci. Powódka wnosi opłaty za przedmiotowy lokal. O czym była już mowa, okoliczność, iż ani powódka, ani jej rodzice nie dokonali zgłoszenia faktu zamieszkiwania powódki w lokalu nr (...) administracji nieruchomości, jak również brak wymeldowania się przez powódkę z lokalu przy ul. (...) nie może mieć w świetle całego materiału dowodowego znaczenia z punktu widzenia wypełnienia przez powódkę przesłanek wstąpienia w stosunek najmu, wymienionych w przepisie art. 691 k.c. Regulacja ta nie nawiązuje bowiem do kwestii meldunku, czy też zgłoszenia faktu zamieszkiwania danej osoby właścicielowi lokalu będącego przedmiotem najmu, a jedynie faktycznego stałego zamieszkiwania w tym lokalu z najemcą do chwili jego śmierci. W okolicznościach sprawy, biorąc pod uwagę, iż powódka mieszka w lokalu nr (...) już od ok. 6 lat nie może być wątpliwości, iż zamieszkiwanie powódki w tym lokalu nosi przymiot stałości.

Powódka ma interes prawny w ustaniu wstąpienia w stosunek najmu, zaś podstawę do żądania takiego ustalenia stanowi przepis art. 189 k.p.c.

Wobec powyższego Sąd ustalił, iż powódka wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, co nastąpiło z datą zgonu najemcy, ojca powódki, to jest z dniem (...) r., orzekając jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, albowiem powódka wygrała proces w całości, co przemawiało za zastosowaniem tej zasady. W konsekwencji Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 247,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą złożyło się: opłata od pozwu w kwocie 50,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł i 180,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego udzielonego przez adwokata, ustalonych w oparciu o § 6 ust. 2 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 (t. jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 461 z późn. zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 800).