

Sygn. akt **IC 837/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gryficach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Niemczyk-Kijanka

Protokolant: st. sekr. sądowy Anna Trukan

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2015 r. w Gryficach

sprawy z powództwa M. B. (1)

przeciwko Gminie G.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda M. B. (1) na rzecz pozwanej Gminy G. kwotę 180,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Ewa Niemczyk-Kijanka

Sygn. akt IC 837/13

UZASADNIENIE

Powód M. B. (1) wniósł do Sądu pozew przeciwko Gminie G. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...). Poza tym powód domagał się zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, iż jego ojca łączyła umowa najmu z pozwaną Gminą. Powód jako syn zamieszkiwał z ojcem w przedmiotowym lokalu i zamieszkuje nadal po śmierci ojca, która nastąpiła w dniu 10 marca 2012 roku. Zgodnie zatem z art. 691 k.c. ma prawo do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym ojcu.

Pozwana Gmina G. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana przyznała, że rodzicom powoda przydzielony został lokal mieszkalny przy ulicy (...) w G. z uprawnieniem powoda do zamieszkiwania w nim. Jednakże powód wraz z żoną w dniu 08 marca 2001 roku zawarli z (...) (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...). Powód wypowiedział tą umowę już po śmierci ojca, tj. pismem z 13 maja 2013 roku. Pozwana zarzuciła, że powód nie wykazał, aby stale zamieszkiwał z ojcem w lokalu przy ulicy (...), mając tytuł prawny do innego lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Ojciec powoda M. B. (2) zawarł w dniu 15 listopada 1966 roku umowę o najem lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w G., składającego się z trzech pokoi

i kuchni o łącznej powierzchni 36 m². Najemcami byli oboje rodzice powoda. Powód był osobą uprawnioną do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu i zamieszkiwał w tym lokalu razem z rodzicami.

(bezsporne, a nadto dowód: stwierdzenie przedmiotu i warunków umowy k. 17-18, protokół k. 19, decyzja k. 11 w aktach I C 311/12)

Po zawarciu związku małżeńskiego w dniu 4 sierpnia 1990 roku powód mieszkał tam wraz z żoną i dziećmi. Małżonkowie otrzymali skierowanie od Burmistrza Gminy G.

w celu zawarcia umowy na najem lokalu mieszkalnego przy ulicy (...)

w G., składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 49 m². W dniu 8 marca 2001 roku małżonka powoda zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego, gdzie powód zamieszkał z rodziną.

(dowód: umowa najmu lokalu k. 22-24, zeznania świadka I. K. k. 58, pismo k. 35 akt I C 311/12, odpis skrócony aktu małżeństwa k. 4 w aktach X RC 2300/12, zeznania świadka G. W. k. 69-70)

Powód mieszkając z żoną i dziećmi w lokalu na ulicy (...) bardzo często przychodził do ojca. Kiedy ojciec był coraz straszny powód przychodził się nim opiekować. Sąsiedzi widywali powoda niemalże codziennie. Żona powoda wyjeżdżała do pracy na okres sezonowy w miesiącach od maja do lipca, wówczas pod opieką powoda zostawała najmłodsza małaletnia córka.

Ojciec powoda M. B. (2) zmarł 10 marca 2012 roku.

(dowód: częściowo zeznania świadków: I. K. k. 58, E. w. k. 59, L. Z. k. 59-60, S. D. k. 74, częściowo zeznania powoda k. 75 w zw. z 57, odpis skrócony aktu zgonu k. 6 w aktach I C 311/12)

Powód w dniu 29 marca 2012 roku wniósł sprawę o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). Początkowo powód pozwał (...) w G., jednakże pismem z dnia 28 czerwca 2012 roku sprecyzował stronę pozwaną, prawidłowo ją określając. Pismem z dnia 17 lipca 2012 roku powód cofnął pozew. Postanowieniem z dnia 18 lipca 2012 roku sąd umorzył postępowanie.

(dowód: pozew k. 2-3, pismo k. 53, k. 69, postanowienie k. 71 w aktach I C 311/12)

W dniu 26 lipca 2012 roku do Sądu Okręgowego w Szczecinie wpłynął pozew żony powoda o orzeczenie separacji małżeństwa z M. B. (1). W pozwie K. B. wskazała, iż od około trzech lat zaczęły się między małżonkami nieporozumienia i niesnaski. Powód oraz jego małżonka słuchani na rozprawie w dniu 08 marca 2013 roku zeznali, iż M. B. (1) nie mieszka we wspólnym mieszkaniu do roku, od kiedy zmarł M. B. (2).

Wyrokiem z dnia 08 marca 2013 roku Sąd orzekł separację pomiędzy małżonkami.

(dowód: wniosek k. 2-3, protokół k. 41-42, wyrok k. 43 akt X RC 2300/120)

Pismem z dnia 13 maja 2013 roku powód wypowiedział umowę najmu z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia i skutkiem rozwiązania na dzień 30 czerwca 2013 roku. W uzasadnieniu wypowiedzenia M. B. (1) wskazał, że z żoną ma orzeczoną separację i obecnie z nią nie zamieszkuje.

(dowód: wypowiedzenie umowy k. 25)

Powód mimo, iż po śmierci ojca wyprowadził się do jego mieszkania, przebywał również na ulicy (...) i tam też była odbierana kierowana do niego korespondencja.

(dowód: zeznania świadka H. K. k. 60-61)

M. B. (1) był zameldowany w spornym lokalu do 09 marca 2001 roku. Od tej daty do 26 sierpnia 2013 roku zameldowany był w lokalu przy ulicy (...).

(dowód: dane z ewidencji ludności k. 21)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z brzmieniem przepisu 691 § 1 k.c. w chwili śmierci najemcy, tj. 10 marca 2012 roku 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 (§ 2). W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (§ 3).

W przedmiotowej sprawie powód celem udowodnienia, iż zamieszkiwał wspólnie z najemcą w chwili jego śmierci wniósł o przesłuchanie w charakterze świadków L. Z., I. K., E. W., K. B.. Strona pozwana wykazując, iż powód posiadał mieszkanie wraz z żoną, które wynajmował również od Gminy G. i nie mieszkał stale z ojcem, wniosła o przesłuchanie świadka H. K., S. D., G. W. i P. R..

Sąd dopuścił dowód z przesłuchania tych osób na okoliczność ustalenia czy powód stale zamieszkiwał z najemcą w przedmiotowym lokalu do chwili śmierci najemcy, w jaki sposób zaspakajał swoje potrzeby mieszkaniowe w 2012 r.

Przesłuchani w sprawie świadkowie to głównie sąsiedzi powoda z ulicy (...) w G., którzy zeznali, iż spotykali powoda codziennie: I. K., E. W., L. Z., S. D. i G. W.. W większości świadkowie byli zorientowani w sprawie, w swobodnej wypowiedzi rozpoczynali swoje zeznania od tego, iż powód cały czas mieszkał na ulicy (...), nigdy się nie wyprowadził. Dopiero na pytania Sądu czy znany jest świadkom adres powoda na ulicy (...), przypominali sobie, że powód tam mieszkał, ale krótko i cały czas w sumie był z ojcem. Świadczyli nie potrafili natomiast podać dat, w jakim okresie powód nie mieszkał, kiedy się z powrotem sprawdził. Podawane w zeznaniach daty nie były ze sobą zbieżne. Sąd nie dał wiary wymienionym wyżej świadkom w tym, zakresie, iż powód tam faktycznie mieszkał. Nawet jeśli świadkowie widywali powoda przed śmiercią ojca, to nie oznacza, że powód tam mieszkał. Mógł bowiem przychodzić do ojca, jak zeznawała żona powoda w sprawie X RC 2300/12. Poza tym jeden ze świadków I. K. zeznawał, że widywał powoda bo ma psa i codziennie wychodził z psem, zaś inny ze świadków S. D. zeznał, że powód nie miał żadnych zwierząt. Zeznania świadków w ocenie Sądu są niespójne i nie korespondują z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności w postaci dokumentów. Sąd uznał także za niewiarygodne zeznania żony powoda K. B., w szczególności biorąc pod uwagę wcześniejsze zeznania w sprawie o separację. W zeznaniach tych występują niezgodności. K. B. w sprawie o separację zeznała, że mąż nie mieszka od około roku. Sprawa zaś odbywała się w marcu 2013 roku. Podobnie zeznał wówczas M. B. (1). Nie można oprzeć się wrażeniu, iż obecnie zeznania w tym zakresie są dopasowane do okoliczności sprawy. Świadek K. B. miała również interes w tym, by zeznawać na korzyść powoda, aby otrzymał umowę najmu lokalu mieszkalnego. Poza tym powód wniósł już sprawę o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu zaraz po śmierci ojca, którą jednakże wycofał. Znamienne są zeznania powoda w zakresie przyczyn cofnięcia pierwszego pozwu o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu. Powód zeznał, że nie miał jeszcze wtedy separacji, później złożyli pozew o separację i o wymeldowanie, bo nie można mieszkać w dwóch miejscach. M. B. (1) podał, że wie to od prawnika, że nie można mieszkać w dwóch miejscach. Wszelkie jednak czynności zostały podjęte już po śmierci głównego najemcy.

Żona powoda nie potrafiła również dokładnie określić dat, kiedy mąż się wymeldował, zeznała, że wyprowadził się gdy córka miała 16 -17 lat, a w 2015 roku skończy 19 lat. Z tego wynika, iż powód wyprowadził się około 2-3 lata temu, a zatem w 2012 lub 2013 roku. Sąd nie dał wiary zeznaniom tego świadka, są one niespójne i nielogiczne.

Zeznania świadka P. R. nie miały natomiast znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Świadek był sąsiadem powoda na ul. (...), ale zeznał, iż nie wiadomo mu nic na ten temat, czy powód nadal tam mieszka, chociaż nie widuje pana B. od dłuższego czasu.

Sąd uznał natomiast za wiarygodne zeznania świadka H. K. - pracownika (...) (...) Świadek zeznała, iż po śmierci rodziców pana B. wystosowała do powoda pismo w sprawie przekazania lokalu po rodzicach przy ul. (...) i powód nie przekazał tego lokalu, twierdząc, że tam mieszka. Świadek zeznała także, że na adres przy ul. (...) doręczała powodowi pismo odnośnie przekazania lokalu na ul. (...), a także rozmawiała z powodem, kiedy była w mieszkaniu na ul. (...) i było to w 2013 roku. Pan B. otworzył drzwi, mimo, iż świadek była tam z samego rana około godz. 8.

Te zeznania korespondują z dokumentacją dotyczącą złożenia pierwszego pozwu o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu oraz wypowiedzenia umowy, datami tych pism.

Sąd mając na uwadze powyższe zeznania świadków, jak i zgromadzoną w aktach sprawy dokumentację, z której przeprowadził dowód, nie znalazł podstaw do uznania za prawdziwe twierdzeń, iż powód mieszkał z ojcem w chwili jego śmierci oraz, że mieszkanie to stanowiło główne centrum życiowe powoda.

Ponadto kwestią stałego zamieszkiwania wielokrotnie zajmował się Sąd Najwyższy, który stwierdził, iż stałe mieszkanie z najemcą oznacza ześrodkowanie przez tę osobę całej swojej działalności życiowej w lokalu najemcy (por. wyrok SN z 28.10.1980 r. M.P. 1994/9/273).

W innym orzeczeniu SN wyjaśnił, iż o stałym zamieszkiwaniu w lokalu najemcy można mówić tylko wtedy, gdy cała życiowa działalność danej osoby zostanie ześrodkowana w tym właśnie lokalu w ten sposób, że stanie się on jej centrum życiowym, tzn. gdy

w mieszkaniu tym będą koncentrowały się wszystkie jej sprawy osobiste i majątkowe (jednolite orzecznictwo w tym zakresie, m.in. wyrok SN Izba Cywilna z dnia 12.09.2001 r.

V CKN 1827/00). Sąd w pełni podziela przytoczone tezy SN. Pełnomocnik pozwanej przywołał orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 02 marca 1999 roku (I CKN 1031/97), w którym Sąd orzekł, że o stałym zamieszkiwaniu z najemcą można mówić wówczas, gdy osoba bliska najemcy nie miała w tym czasie innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany razem z najemcą stanowił dla niej centrum spraw życiowych. Podobnie Sąd Najwyższy przyjął w wyroku z dnia 15 stycznia 1981 roku (III CRN 314/80), stwierdzając, że przesłanka co do 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.

Dokonując analizy zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, mając na względzie powołane orzecznictwo, z którym Sąd się w całości zgadza, Sąd uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Zdaniem Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że lokal mieszkalny przy ul. (...) nie stanowił dla powoda centrum życiowego w chwili śmierci jego ojca. Owszem powód tam przebywał dość często, jednakże był zameldowany gdzie indziej, przysługiwało mu prawo najmu do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w G., a poza tym składanie wypowiedzenia i pozwu o separację ściśle wiązało się z czynnościami podejmowanymi celem spełnienia warunków określonych w przepisie art. 691 k.c. i niezbędnych do ustalenie wstąpienia w stosunek najmu. Trudno przyjąć za prawdziwe zeznania, iż powód mimo nieobecności żony, nie opiekował się ich wspólnym małoletnim dzieckiem, a jedynie chodził je odwiedzać. Pozwana zarzuciła, iż powód z własnej inicjatywy pozbawił się prawa najmu lokalu mieszkalnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o treść art. 98 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. W przedmiotowej sprawie zasądzoną kwotę stanowią koszty zastępstwa procesowego.

SSR Ewa Niemczyk-Kijanka