

Sygn. akt I C 838/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2012 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Damian Czajka

Protokolant: Karolina Nesterewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2012 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Gminie Miejskiej K.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. ustala, że powód M. K. na podstawie art. 691 k.c. wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, położonego w K. przy ulicy (...), nawiązanego umową z dnia 28 maja 2009r. pomiędzy Gminą Miejską K. a uprzednim najemcą L. S.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt I C 838/12

## UZASADNIENIE

Powód M. K. wniósł o ustalenie, że wstąpił wobec pozwanej Gminy Miejskiej K. w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), w miejsce najemcy L. S., zmarłej (...).r. W uzasadnieniu żądania wskazał, że matka powoda L. S., na podstawie umowy z dnia 28 maja 2009 r. była najemcą lokalu opisanego w żądaniu pozwu. W mieszkaniu tym powód mieszkał wraz z matką, gdzie był zameldowany. Po śmierci brata, M. K. sprawował opiekę nad matką osobiście, jak też, z uwagi na zatrudnienie poza granicą Polski, za pośrednictwem innych osób. W okresach jego nieobecności L. S. opiekowała się również żona powoda J. K., zabierając ją do swojego miejsca zamieszkania w K. przy ul. (...). Matka powoda przebywała często pod wskazanym ostatnio adresem z uwagi na remont lokalu przy ul. (...), jak również, przyzwyczajenie do otoczenia, zwłaszcza sąsiadów, bowiem wcześniej, zamieszkiwała we wspomnianym lokalu. Powód pokrywał wszelkie opłaty czynszowe za mieszkanie przy ul. (...), mimo, że najemcą była jego matka. Po jej śmierci zwrócił się do strony pozwanej o uznanie wstąpienia w stosunek najmu po L. S., co spotkało się z odmową zarządcy lokali (...) Sp. z o.o. w K..

Strona pozwana wnosząc o oddalenie powództwa zarzuciła, że powód nie spełnia warunków wstąpienia w stosunek najmu po L. S., ponieważ nie zamieszkiwał stale z najemcą do chwili jego śmierci. Z akt lokalowych wynika bowiem, że jego matka będąca najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...), w skutek zamiany lokali z ówczesną przyjaciółką powoda J. M., obecnie najmującą mieszkanie przy ul. (...), faktycznie nadal pozostawała w lokalu przy ul. (...), co potwierdza m.in. adres wskazany w akcie zgonu. W lokalu przy ul. (...) faktycznie zamieszkiwał jedynie powód, który odwiedzał matkę przy ul. (...). W tych okolicznościach żądanie uznania wstąpienia w stosunek najmu nie jest zasadne.

Sąd ustalił:

Matka powoda L. S., zmarła (...),r, była, na podstawie umowy z dnia 28 maja 2009 r., najemcą lokalu mieszkalnego położonego w K.przy ul. (...), wchodzącego w skład zasobu komunalnego Gminy Miejskiej K.. Lokal ten najęła na zasadzie zamiany, za mieszkanie położone w K.przy ul. (...), który strona pozwana wynajęła, ówczesnej przyjaciółce, a obecnej żonie powoda J. K., umową z 28 maja 2009 r.

Dowód:

- odpis skrócony aktu zgonu L. S. (k.3),
- odpis skrócony aktu urodzenia powoda (k.4).

W akcie zgonu matki powoda jako ostatnie miejsce zamieszkania wpisano K. ul. (...), choć z poświadczeń zameldowania wynika, że L. S. wraz M. K., zameldowaniu byli od 12 marca 2010 r. pod adresem w K., ul. (...).

Dowód:

- odpis skrócony aktu zgonu L. S. (k.3),
- poświadczenia zameldowania Urzędu Miejskiego w K. (k.5-7).

Po zamianie lokali powód zamieszkał wraz z matką w lokalu przy ul. (...). Jako, że lokal przy ul. (...) najęła żona powoda J. M., która podobnie jako on, w związku z pracą przebywała przez dłuższe okresy poza granicami kraju, L. S. miała swobodny dostęp do mieszkania przy ul. (...). W lokalu tym często przebywała, zwłaszcza w okresie kilku miesięcy przed śmiercią. Powodowane było to przyzwyczajeniem do sąsiedztwa, bowiem przy ul. (...) nie miała wielu znajomych. W okresie pomiędzy wynajęciem lokalu przy ul. (...) a wiosną 2011 r. matka powoda rzadko przebywała w mieszkaniu przy ul. (...), mieszkając przy ul. (...) oraz pomieszkując u koleżanki przy ul. (...) w K..

Wspólnymi siłami tj. L. S. oraz powoda, mieszkanie przy ul. (...) zostało gruntownie wyremontowane, m.in. z jednego pomieszczenia wydzielono łazienkę i kuchnię ściankami działowymi. Lokal został umeblowany. Środki na ten cel pochodziły z oszczędności L. S., w mniejszym stopniu od powoda, który, będąc z zawodu budowlańcem, wykonywał część prac w tym zakresie. Opłacał również należności z tytułu czynszu i mediów. W mieszkaniu tym powód oraz jego matka przechowywali należące do nich rzeczy, choć część z nich L. S. miała także w lokalu przy ul. (...). M. K. podczas pobytów w kraju poza ul. (...), przebywał też okresowo na ul. (...), w zależności od miejsca aktualnego pobytu matki. W okresach nieobecności powoda w Polsce na jego prośbę opiekę L. S. zapewniała J. K., jej córka J. M.(1) oraz, zwłaszcza w ostatnim okresie życia, W. S..

Dowód:

- zeznania świadków J. M.(1)(k.26), J. K.(k.27), W. S.(k.39), S. C.(k.39), J. G.(k.39-40), H. H.(k.40), D. J.(k.40), W. K.(1)(k.40), E. m.(k.40-41), U. P.(k.41), R. Z.(k.41).
- zeznania powoda (k.27-28).

W odpowiedzi na pismo powoda z prośbą o uznanie wstąpienia w stosunek najmu po matce, strona pozwana pismem z 28 maja 2012 r., odmówiła mu zawarcia umowy z uwagi na brak przesłanek z art. 691 kc, wzywając do wydania lokalu.

Dowód:

- pismo (...) K. z 28.05.2012 r. (k.8).

Sąd zważył:

Opisany wyżej stan faktyczny sporu Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dowody z dokumentów, potwierdzających zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. przez L. S., na zasadach zamiany

mieszkań, z J. K., miejsce zameldowania powoda i jego matki oraz okoliczność śmierci L. M.-S. oraz pokrewieństwa powoda. Posiłkując się zeznaniami powoda oraz powołanych świadków Sąd ustalił ziszczenie się przesłanki, z art. 6921 kc, w postaci stałego zamieszkiwania z najemcą do chwili jego śmierci. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 stycznia 1981 r. (w sprawie (...), OSNC 1981, nr 6, poz. 1190) uznał, że przesłanka stałego zamieszkiwania wymaga, aby dana osoba nie miała innego mieszkania, a lokal mieszkalny zajmowany przez tę osobę z najemcą stanowił centrum jej spraw życiowych. Dopuszczalne są przy tym przerwy w tym wspólnym zamieszkiwaniu (np. spowodowane dłuższym wyjazdem lub chorobą), a o tym, czy mimo takich przerw nadal mamy do czynienia ze wspólnym stałym zamieszkiwaniem, decyduje zamiar osób wspólnie zamieszkujących, a więc czynnik "ze sfery ich świadomości i woli" - por. wyrok SN z dnia 7 lutego 2002 r., (...), LEX nr 53288. Na podstawie wspomnianych zeznań świadków oraz powoda uznać można za udowodnione, że zarówno dla powoda, jak i jego matki, centrum życiowym był lokal przy ul. (...), choć oboje często przebywali poza nim. L. S. z powodów sentymentalnych, jako osoba starsza przyzwyczajona do otoczenia sąsiedzkiego przy ul. (...), choć czasowo pomieszkiwała także u koleżanki przy ul. (...), M. K. zaś z powodów zarobkowych, przez dłuższe okresy przebywał za granicą, co w polskich realiach społeczno-gospodarczych jest nader często spotykane. Potwierdzeniem tego stanu rzeczy są przede wszystkim zeznania powoda, poparte zeznaniami świadków J. K., jej córki J. M. oraz W. S., tj. osób z otoczenia matki powoda, które opiekowały się nią, zorientowane były w sytuacji osobistej, ponad wiedzę dostępną dla osób bardziej postronnych, w tym sąsiadów, jak też D. J. i R. Z., mieszkańców budynku przy ul. (...), którzy widywali powoda i jego matkę w miejscu zamieszkania, potwierdzając fakt zamieszkiwania. Przesłuchiwani przez Sądem S. C., J. G., H. H., W. K., E. M. i U. P. zamieszkujący w budynku przy ul. (...) potwierdzając, że widywali L. S. w lokalu nr (...), przyznają jednocześnie, że dwa - trzy lata wcześniej opuściła ona swoje mieszkanie. Nie wyklucza okoliczności zamieszkiwania powoda z matką przy ul. (...) fakt, że L. S. pomieszkiwała u koleżanki, ani też, że często, zwłaszcza w ostatnim okresie życia, przebywała w lokalu przy ul. (...). Okoliczność ta nie stoi w sprzeczności z zeznaniami wszystkich wspomnianych świadków, choć część z nich zwłaszcza sąsiedzi, widywali ją w poprzednim miejscu zamieszkania, czy też, których informowała o korzystaniu z gościnności koleżanki. Relacje te są jednak cząstkowe.

O wspólnym zamiarze zamieszkiwania przy ul. (...) powoda wraz z matką, świadczą także poczynione przez nich wspólne wysiłki, ze strony L. S. przede wszystkim finansowe, nakład na lokal, w postaci gruntownego remontu oraz wyposażenia. Osoby nie mieszkające, czy choćby nie zamierzające zamieszkać w danym lokalu, z reguły nie czynią tak daleko idących wydatków, wiążących się, jak w przypadku matki powoda, z wyzbyciem się oszczędności.

W tych wszystkich powodów, Sąd, uznając, że powód zamieszkiwał wraz z matką do chwili jej śmierci w lokalu objętym umową, z dnia 28 maja 2009 r., ustalił, że M. K., na zasadzie art. 691 kc, wstąpił w kreowany nią stosunek najmu z pozwaną Gminą.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 § 1 kpc.