

Sygnatura akt I C 499/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 18 czerwca 2013r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **SSR Ewa Przychodzka**

Protokolant Beata Wolny

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2013r. w Oleśnicy sprawy

przy udziale stron:

powód **M. L. (1)**

pozwany **Gmina M. O. - Zakład (...) w O.**

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

I. oddała powództwo;

II. odstępuje od obciążenia powódki kosztami procesu;

III. przyznaje od Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Oleśnicy)

r. pr. J. K. kwotę 147,60zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Z./

- kal. 21 dni

18.06.2013r.

Sygn. akt I C 499/11

## UZASADNIENIE

Powódka M. L. (1) w pozwie skierowanym przeciwko Miastu O. – Zakład (...) w O. wniosła o przyznanie jej prawa głównego najemcy w mieszkaniu przy ul. (...) w O..

W uzasadnieniu swojego stanowiska powódka wskazała, że w mieszkaniu przy ul. (...) w O. jest zameldowana na pobyt stały od ponad

20 lat. Głównymi najemcami tego mieszkania byli jej mąż J. L. (1) i jego brat L. L.. J. L. (1) zmarł 01.10.2011 r., natomiast L. L. został wymeldowany ponad 17 lat temu. Gdy po śmierci męża powódka zwróciła się do Dyrektora Zakładu (...) w O. o rozłożenie na raty zaległości w opłatach czynszowych, dowiedziała się, że zajmowane przez nią mieszkanie nie należy się jej i zostanie eksmitowana. Powódka nie zgadza się z tym stanowiskiem wyjaśniając, że gdy jej mąż żył, to nadużywał alkoholu, wprowadził do mieszkania bezdomną kobietę alkoholicką – E. M.

i urządzał libacje alkoholowe. Ponadto mąż i E. M. znęcali się nad powódką ze szczególnym okrucieństwem, bili ją po całym ciele i kopali, przez co trafiła do szpitala. Sprawy pobić zostały zgłaszane na policję. Z obawy o własne życie powódka wyprowadziła się z mieszkania na prawie 3 lata. W tym czasie mieszkała u koleżanek, u niepełnosprawnego kolegi, kilka razy spała na ławce.

Przez jakiś czas wynajmowała mieszkanie, ale gdy przeszła na emeryturę nie była ją na to stać.

Strona pozwana, Miasto O. – Zakład (...)

w O., wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 120,00 zł.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana przyznała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w O. przy

ul. (...), wchodzącego w skład gminnego zasobu nieruchomości, który pozostawał w najmie J. L. (1) i L. L. od 1987 roku. Gdy po śmierci J. L. (1) jego żona wystąpiła z żądaniem wstąpienia

w stosunek najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego strona pozwana jej odmówiła, ze względu na brak spełnienia ustawowych przesłanek do wstąpienia

w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy. W stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy wstępują z mocy prawa wyłącznie osoby taksatywnie wymienione w art. 691 § 1 kc, jeśli stale zamieszkiwały

z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci (art. 691 § 2 kc). J. L. (1)

w chwili śmierci zamieszkiwał sam w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w O., powódka z nim nie zamieszkiwała. W związku z tym z chwilą

śmierci najemcy wygasł stosunek najmu (wspólnajmu) łączący stronę pozwaną

z J. L. (2). Żądanie powódki jest więc całkowicie bezzasadne. Strona pozwana wskazała ponadto, że stosunek najmu co do osoby L. L.

nie wygasł, mimo wymeldowania go z pobytu stałego pod adresem O.,

ul. (...).

W toku postępowania dowodowego ustalono następującymi faktami:

W 1991r. powódka zawarła związek małżeński J. L. (2).

J. L. (1) zajmował wówczas, razem ze swoim bratem L. L. lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...) (obecnie ul. (...)) 10/4. Obaj wstąpili w stosunek najmu po ich zmarłym ojcu i w dniu 01.03.1987 r. zawarta została z nimi jako

wspólnajemcami - przez poprzednika prawnego

strony pozwanej - umowa najmu przedmiotowego lokalu składającego się

z 2 pokoi o pow. 35,47 m<sup>2</sup>.

L. L. nie mieszka w tym lokalu i został wymeldowany 17 lat temu. Powódka na stałe jest zameldowana w w/w/ lokalu.

/dowód:

umowa najmu lokalu mieszkalnego

z dnia 01.03.1987 r. – k. 27;

zaświadczenie UM w O.

z dnia 19.02. 1087 r. – k. 26;

poświadczenie zameldowania – k. 4, 5, 29;

J. L. (1) nadużywał alkoholu. W 2004 r. wprowadził do mieszkania bezdomną kobietę alkoholicką – E. M., z którą wspólnie urządzał libacje alkoholowe. Oboje byli podejrzani o to, że w dniu 21.02.2006 r. w tymże mieszkaniu wspólnie

i w porozumieniu pobili M. L. (1), powodując u niej obrażenia ciała w postaci urazu głowy, licznych krwiaków twarzy i całego ciała, stłuczenia klatki piersiowej, złamania palca lewej ręki. Dochodzenie w tej

sprawie zostało umorzone i zatwierdzone przez Prokuraturę Rejonową

w Oleśnicy postanowieniem z dnia 28.04.2006 r. wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa.

/dowód:

postanowienie o umorzeniu dochodzenia w sprawie (...)z dnia 28.04.2006 r. – k. 7 – 8;

zeznania M. L. – k. 103 – 104;

W mieszkaniu przy ul. (...) dochodziło do różnych awantur. Zdarzało się, że powódka nocowała u sąsiadki E. Z..

W stosunku do mieszkańców lokalu położonego w O. przy ul. (...) podejmowane były przez funkcjonariuszy policji z KPP

w (...) interwencje, z czego dwie dotyczyły uszkodzenia ciała i wtargnięcia do cudzego mieszkania przez M. L. (1).

Powódka ma problemy zdrowotne związane z psychiką i spożywaniem alkoholu. Korzystała z mieszkania udostępnionego jej przez znajomych.

/dowód:

pismo z KPP w O. z dnia 12.05.2013 r. – k. 108 – 109;

karty informacyjne leczenia szpitalnego powódki – k. 96, 68

zeznania M. L. – k. 103 – 104;

Mąż powódki J. L. (1) złożył do (...) w O. w dniu 23.10.2007 r. oświadczenie, że jego żona M. L. (1) wyprowadziła się z tego mieszkania jakieś pół roku wcześniej, a miejsce jej pobytu nie jest mu znane. Od tego czasu opłaty naliczane były przez (...) w O. za 1 osobę. Podobne oświadczenie J. L. (1) złożył w dniu 03.02.2011 r.

/dowód:

oświadczenia J. L. z dnia 23.10.2007 r. – k. 34, z dnia 03.02.2011 r. – k. 35;

zawiadomienie o wysokości opłat – k. 36;

zeznania świadka E. S.-Z. – k. 69 – 70;

zeznania I. K. – k. 104 – 105;

J. L. (1) zmarł w dniu 01.10.2011 r. Wcześniej, bo w połowie września 2011 r. w tym mieszkaniu zmarła E. M..

/dowód:

odpis aktu zgonu J. L. –  
k. 3 , 28;

zeznania świadka E. S.-Z. – k. 69 – 70;

zeznania M. L. – k. 103 – 104;

Powódka po śmierci byłego męża, pismami z dnia 17.10.2011 r. i 27.10.2011 r. wystąpiła do Dyrektora Zakładu (...) w O. o zawarcie z nią umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...). Podnosiła, że nie zamieszkiwała w tym lokalu od 2 lat i 8 miesięcy. Wcześniej mieszkając tam, wyjeżdżała za granicę.

Strona pozwana pismem z dnia 14.11.2011 r. odmówiła wyjaśniając, iż powódka w nim nie zamieszkiwała. W związku z tym z chwilą śmierci najemcy wygasł stosunek najmu (wspólnajmu) z J. L. (2). Odmowa ta poprzedzona była rozmowami administratora z mieszkańcami budynku przy ul (...).

/dowód:

pisma powódki z dnia 17.10.2011 r. – k. 31, z dnia 27.10.2011 r. - k. 32 , wyjaśnienie z dnia 27.10.2011 r. - k. 33;

notatka służbowa (...) z dnia 10.11.2011 r. – k. 37;

pismo (...) z dnia 14.11.2011 r. – k. 9, 38;

Powódka zamieszkuje w lokalu przy ul. (...) w O. i nie reguluje należności związanych z mieszkaniem. Zadłużenie wg stanu na dzień 23.04.2013 r. wynosiło 5.810,46 zł i nie było spłacane przez powódkę

Wysokość czynszu za przedmiotowy lokal wynosi 167,00 zł/miesięcznie (bez mediów).

/dowód:

zaświadczenie – k. 60;

zeznania I. K. – k. 104 – 105;

### **Sąd zważył:**

Zgodnie z treścią art. 691 § 1 kc 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. Dodatkowym warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest przewidziane w § 2 art. 691 kc stałe zamieszkiwanie z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Owo stałe zamieszkiwanie z najemcą było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w swoim wyroku z dnia 15.01.1981 r. (III CRN 314/80, OSNC 1981, nr 6, poz. 119) 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 07.02.2002 r., I CKN 1023/99, LEX nr 53288. Stan stałego zamieszkiwania z najemcą ma trwać do chwili jego śmierci, nie ma za to znaczenia stan po jego śmierci, który nie wpływa na wstąpienie w najem – por. wyrok SN z dnia 28.10.1980 r., III CRN 230/80, M. Praw. 1994, nr 9, poz. 273.

Powódka sama pismach z października 2011 r. kierowanych do (...) w O. stwierdzała, iż w przedmiotowym lokalu nie zamieszkuje od prawie 3 lat. Nawet bywanie w tym mieszkaniu czy też u sąsiadów nie są tożsame z posiadaniem tam centrum życiowego. Nie potwierdziły tego jednoznacznie zeznania jedyne go świadka E. Z.. Powódka w swoich zeznaniach wskazywała nadto, że znajoma udostępniła jej inne lokum.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż przepisy art. 691 § 1– 4 kc nie mają zastosowania w razie śmierci jednego ze współnajemców. M. L. (1) wyrażała w swoich pisemnych wyjaśnieniach kierowanych do (...) w O. obawy, iż w mieszkaniu tym może zamieszkać brat zmarłego męża L. L.. Słusznie, bowiem samo wymeldowanie go z tego lokalu przy ul. (...) w O. nie spowodowało automatycznego wygaśnięcia umowy najmu.

Rozważyć też należało, czy w istocie żądanie powódki nie zostało oparte na treści art. 189 kc Powódka miała interes prawny wymagany treścią

art. 189 kpc w żądaniu ustalenia, że wstąpiła w stosunek najmu przedmiotowego mieszkania, skoro powstała taka sytuacja prawna, w której doszło do wątpliwości, czy przysługuje jej przymiot najemcy. Jednakże przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz ( art. 659 w zw. z art. 680 kc). Poza sporem było, że powódka – co potwierdziła w swoich zeznaniach - ani za życia męża, ani po jego śmierci niewywiązuwana się z tego obowiązku i nie regulowała należności czynszowych. Jak wynikało z wyjaśnień i przedłożonych dokumentów strony pozwanej, wysokość czynszu za przedmiotowy lokal wynosi 167,00 zł miesięcznie (bez mediów). Zaległość związane z płatnościami za ten lokal wg staniu na dzień 23.04.2013 r. wynosiło 5.810,46 zł i mimo deklaracji składanych przez powódkę choćby na rozprawie w kwietniu br., w ogóle nie było spłacane.

Na marginesie należy dodać, iż Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że sam fakt braku zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zstępnego najemcy nie może zaś stanowić dostatecznego uzasadnienia dla ograniczania uprawnień właściciela lokalu. Zasady współżycia społecznego przewidziane treścią art. 5 kc nie mogą być samoistną podstawą roszczenia.

W świetle powyższego brak było podstaw do uwzględnienia żądania powódki. Dlatego też orzeczono jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 102 kpc, uwzględniając charakter sprawy i trudną sytuację życiową powódki. W przypadku kosztów zastępstwa pełnomocnika powódki z urzędu zostały one ustalone przy przyjęciu przez analogię stawek z § 9 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 490) + VAT.