

Sygn. akt I C 410/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Anna Lisowska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2021 r. w Piszcu

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko Gminie O.

o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu

o r z e k a :

I. Powództwo oddała.

II. Zasądza od powoda A. M. na rzecz pozwanego Gminy O. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 410/20

UZASADNIENIE

A. M. wytoczył powództwo przeciwko Gminie O. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ulicy (...), wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy O..

W uzasadnieniu wskazał, że lokal mieszkalny w O. przy ulicy (...) stanowi własność Gminy O. i wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Najemcą tego lokalu mieszkalnego był S. S. – dziadek powoda. Powód wskazał, że umowa najmu została zawarta w dniu 1 września 2005 roku pomiędzy Administracją (...) w O., a S. S. na czas nieoznaczony. S. S. zmarł 31 lipca 2020 roku. A. M. od 1999 roku stale zamieszkuje w przedmiotowym lokalu i jest w nim zameldowany na pobyt stały od 2005 roku. W dniu 5 sierpnia 2020 roku powód złożył podanie do Gminy O. o przepisanie umowy najmu. Dnia 10 września 2020 roku otrzymał o z Gminy O. odpowiedź negatywną.

Powód wskazał, że od 2012 roku nie podejmował stałego zatrudnienia, gdyż był zobowiązany udzielać pomocy w codziennym życiu swojemu dziadkowi.

S. S. nosił się z zamiarem wykupu przedmiotowego lokalu od 2007 roku. W czerwcu 2020 roku S. S. otrzymał pismo z gminy O. o możliwości złożenia podania w sprawie wykupu lokalu mieszkalnego, które też złożył. Procedura została wszczęta, lecz przed jej zakończeniem S. S. zmarł. Powód podniósł, iż gdyby gmina nie zwlekała, jego dziadek zdążyłby wykupić mieszkanie za swojego życia i przekazać powodowi w darowiźnie. Wskazał, że jego sytuacja po śmierci dziadka

jest trudna, gdyż pozostaje bez zatrudnienia i nie ma gdzie zamieszkać. Zamieszkiwany przez jego dziadka lokal stanowił jego centrum życiowe, nigdy nie utracił zamiaru zamieszkiwania w tym lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina O. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że w dniu 1 września 2005 roku pomiędzy istniejącą wówczas Administracją (...), a S. S. zawarta została na czas nieoznaczony umowa najmu lokalu komunalnego położonego przy ulicy (...), (...)-(...) O.. Najemca, zgodnie ze złożonym oświadczeniem z dnia 10 maja 2006 roku, zamieszkiwał w lokalu wraz z wnukiem A. M., który w związku z przewlekłymi chorobami najemcy, sprawował nad nim opiekę.

S. S. na skutek złożonego wniosku, w czerwcu 2020 roku otrzymał pozytywną decyzję o możliwości wykupu wynajmowanego mieszkania na własność. Najemca napisał stosowne podanie o wykup mieszkania, jednakże przed sfinalizowaniem formalności z tym związanych zmarł, a procedura przeniesienia własności nieruchomości została zawieszona.

A. M. pismem z dnia 5 sierpnia 2020 roku zwrócił się do pozwanej o wstąpienie w umowę najmu po zmarłym dziadku – S. S.. Pozwana pismem z dnia 10 września 2020 roku nie wyraziła zgody na wstąpienie powoda w stosunek najmu po zmarłym z uwagi na ograniczenia wskazane w art. 691 k.c.

Pozwana nie kwestionowała faktu, że A. M. sprawował opiekę nad chorym najemcą jak i tego, że powód jest zameldowany w lokalu komunalnym położonym przy ulicy (...) w O.. Jednakże w ocenie pozwanej brak jest dokumentów potwierdzających, że powód faktycznie zamieszkiwał w spornym lokalu wraz z dziadkiem do dnia jego śmierci.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 1 września 2005 roku pomiędzy Administracją (...) w O. oraz S. S. została zawarta umowa najmu lokalu nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w O.. Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony.

(bezsporne; dowód: umowa najmu k. 5-7)

S. S. w piśmie datowanym na 10 maja 2006 roku oświadczył, że cierpi między innymi na przewlekłą chorobę wieńcową i wymaga opieki, którą zapewni mu jego wnuk A. M., zamieszkujący razem z nim.

Pismem z dnia 20 lipca 2020 roku S. S. wniósł do Burmistrza O. o wykup mieszkania komunalnego. Jednocześnie zadeklarował wykup mieszkania za gotówkę oraz zobowiązał się do uiszczenia opłaty za sporządzenie wyceny lokalu mieszkalnego.

S. S. zmarł 31 lipca 2020 roku w O. przed zakończeniem procedury wykupu mieszkania.

(dowód: kserokopia oświadczenia z dnia 10.05.2006r. k. 10; kserokopia oświadczenia z dnia 20.07.2020r. k.11 kserokopia odpisu skróconego aktu zgonu k. 8)

Pismem z dnia 5 sierpnia 2020 roku A. M. zwrócił do Burmistrza Miasta i Gminy O. o „przepisanie umowy najmu po zgonie najemcy” tj. o wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym S. S..

Burmistrz O. w odpowiedzi na wniosek datowanej na dzień 10 września 2020 roku nie wyraził zgody na zmianę najemcy.

(dowód: kserokopia pisma skierowanego do Burmistrza miasta i gminy O. k. 12; pismo burmistrza O. z dnia 10.09.2020r. k. 13)

A. M. ukończył szkołę średnią w 2003 roku. Następnie odbywał służbę wojskową w O., która trwała 10 miesięcy. Powód ukończył odpłatne studia licencjacie. W tym czasie jego dziadek S. S. wspierał go finansowo. A. M. podejmował zatrudnienia czasowe. W okresie zatrudnienia pozostawał na swoim utrzymaniu. W przerwach w pracy korzystał z pomocy dziadka. W 2020 roku pracował przez cztery miesiące w województwie (...), gdzie w tygodniu wynajmował mieszkanie, na weekend przyjeżdżał do dziadka.

S. S. nie miał orzeczonego obowiązku alimentacyjnego wobec A. M..

(dowód: zeznania powoda k. 70-70v)

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powoda nie jest zasadne.

Zgodnie z treścią art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przepis ten określa dwie przesłanki zasadności powództwa. Pierwsza to interes prawny powoda w ustaleniu, druga wskazuje, iż ustalenie powinno dotyczyć stosunku prawnego lub prawa.

Interes prawny, w rozumieniu cytowanego przepisu, występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa. Niepewność ta winna mieć charakter obiektywny, a więc zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie jedynie według odczucia powoda.

A. M. domagał się ustalenia, że powoda i pozwaną, jako następcę Administracji (...), łączy stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O. przy ulicy (...).

Pozwana nie kwestionowała faktu, że A. S. sprawował opiekę nad chorym najemcą oraz, że powód jest zameldowany w przedmiotowym lokalu komunalnym. Wskazała jednak, że brak jest dowodów potwierdzających że powód faktycznie zamieszkiwał w spornym lokalu wraz z dziadkiem aż do dnia jego śmierci oraz, że powód nie należy do kategorii osób wymienionych w art. 691§1 kc.

W myśl art. 691 kc w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie ze wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W razie braku takich osób stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

Niezbędną zatem przesłanką wstąpienia w stosunek najmu stanowi przynależność do określonej, ze względu na pokrewieństwo lub bliskość, kategorii osób wskazanych w art. 691 k.c. w drugiej kolejności należy zbadać, czy osoba ta zamieszkiwała z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Należy wskazać, iż zgodnie z art. 25 k.c. miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której osoba ta przebywa z zamiarem stałego pobytu, natomiast zameldowanie stanowi jedynie kategorię prawa administracyjnego. Miejsce zamieszkania osoby fizycznej ma istotne znaczenie dla jej sytuacji prawnej, zaś obowiązek meldunkowy został stworzony przede wszystkim dla potrzeb ewidencjonowania ludności.

W obecnym uregulowaniu art. 691 § 1 kc pominięto dalszych zstępnych zmarłego najemcy i nie uznano ich za osoby uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu. W uchwale dnia z 21 maja 2002 r. (III CZP 26/02) Sąd Najwyższy wprost stwierdził, iż wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 kc także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa. Z art. 691§1 kpc jednoznacznie wynika, iż powód będący wnukiem najemcy nie jest uprawniony do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy.

W przedmiotowej sprawie powód podniósł ponadto, iż jego uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu wynika z faktu alimentacji czynionej przez najemcę na rzecz powoda. Faktu tego powód nie udowodnił. Powód wskazywał

wyłącznie, że ojciec powoda zobowiązany był wyrokiem alimentacyjnym do świadczenia na jego rzecz. Z kolei matka powoda przez 10 lat była bezrobotna i nie posiadała prawa do zasiłku. Powód przedstawił decyzję nr (...) z 2004 roku wydaną przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w O., z której wynika, że matce powoda został przyznany zasiłek rodzinny oraz dodatek z tytułu samotnego wychowania dziecka(k.65). Przedłożył również zaświadczenie o wysokości stypendium pobieranym przez jego matkę w latach 1993, 1996 oraz 1997. Przesłuchany przez Sądem powód zeznał, iż S. S. nie był zobowiązany wyrokiem do świadczeń alimentacyjnych na rzecz powoda. Z mocy art. 691 § 1 kc w stosunek najmu wstąpić może tylko osoba, wobec której najemca w dacie śmierci obowiązany był do świadczeń alimentacyjnych. Powód nie wykazał, aby w dacie śmierci jego dziadek S. S. był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych wobec powoda. Okoliczność, że zmarły dziadek pomagał powodowi, bądź też matce powoda kilka lub kilkanaście lat wcześniej nie jest przesłanką dla uznania zasadności żądania pozwu. Przesłuchany w przed Sądem powód zeznał (k. 70v), że po ukończeniu szkoły średniej odbył w O. 10 – miesięczną służbę wojskową. W utrzymaniu pomagał mu wówczas dziadek, albowiem otrzymywany przez niego żołd nie był wysoki. Następnie przez okres roku powód był bezrobotny. Po tym czasie zaczął podejmować zatrudnienie poza O.. Ponadto jak wynika z zeznań powoda w 2020 roku powód podejmował zatrudnienie przez cztery miesiące w województwie (...). Otrzymywane wynagrodzenia pozwalało mu na wynajęcie mieszkania poza O. .

Zauważyć należy, iż S. S. w chwili śmierci miał 90 lat. Cierpiał na przewlekłą chorobę wieńcową oraz chorobę wrzodową dwunastnicy (k.69) i zgodnie z jego oświadczeniem wymagał opieki i pomocy już w 2006 roku (k.10). Wsparcie finansowe świadczone przez S. S. powodowi było dobrowolne i nie polegało na obowiązku alimentacyjnym wynikającym z art. 133 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

Na marginesie zatem odnieść należy się przesłanki stałego zamieszkiwania z głównym najemcą.

Przesłanka stałego zamieszkiwania 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1091 III CRN 314/80 OSN 1981 Nr 6 poz. 119). Przez stałe zamieszkiwanie, stanowiące przesłankę nabycia praw najmu na podstawie art. 691 kc, należy rozumieć zamieszkiwanie w konkretnym mieszkaniu, w określonej miejscowości z zamiarem stałego pobytu, wyrażonym przez to, że w tym mieszkaniu i w tej miejscowości skupia się życie osobiste i działalność osoby bliskiej najemcy (wyrok Sądu Najwyższego dnia 6 maja 1980 roku sygn. akt III CRN 61/80) Z reguły nie będzie stanowić stałego zamieszkiwania pobyt osoby bliskiej w celu udzielenia doraźnej, choć nawet dłużej trwającej pomocy najemcy mieszkania.

Powód na rozprawie wskazywał, że po ukończeniu służby wojskowej opuścił O. w poszukiwaniu pracy, a także, że w 2020 roku przez cztery miesiące pracował w województwie (...) i tam też wynajmował mieszkanie, a na weekendy przyjeżdżał do dziadka. Zeznania te nie są spójne z treścią pozwu. Podkreślenia wymaga fakt, że powód w żaden sposób nie udowodnił, iż faktycznie stałe zamieszkiwał z najemcą, a zgodnie z art. 6 k.c. to właśnie na nim ciążył ciężar udowodnienia tejże okoliczności. Powód zeznał, iż w 2005r. jego matka wyprowadziła się w okolice miasta B.. Zeznał, iż jego dowód osobisty został wydany przez Prezydenta Miasta B., albowiem wyrobił go podczas odwiedzin u matki. Obecnie z matką nie utrzymuje kontaktu. Powyższe zeznania powoda Sąd ocenił jako niewiarygodne. W świetle doświadczenia życiowego oraz zasad logicznego rozumowania trudno uwierzyć ,aby powód podczas jedynie odwiedzin podjął decyzję, aby wystąpić o wydanie dowodu osobistego z dala od stałego miejsca zamieszkania.

Odnosząc się do zarzutów powoda, jakoby pozwana działała niezgodnie z zasadami współżycia społecznego, trudno mówić aby za zasadnością stanowiska powoda przemawiać miały jakiegokolwiek względy słuszności. Mieszkanie należy do zasobu komunalnego, a tego typu lokale powinny być przeznaczane na pomoc mieszkaniową dla najbardziej potrzebujących mieszkańców gminy i w zgodzie z określonymi przez nią zasadami.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 1^k.p.c. Powód przegrał wytoczony przez siebie proces, w związku z tym zgodnie z zasadami odpowiedzialności za wynik procesu zobowiązany jest do zwrotu stronie przeciwnej poniesionych przez nią kosztów postępowania. Kwota 270 zł, zasądzona na rzecz strony pozwanej, stanowi koszt zastępstwa

procesowego, ustalony na podstawie § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265).